

【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】	2019年3月27日
【事業年度】	第201期(自 2018年1月1日 至 2018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)

(注) 第201期有価証券報告書より、日付の表示を和暦から西暦に変更しております。

## 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197期	第198期	第199期	第200期	第201期
決算年月	2014年12月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月
営業収益 (百万円)	237,049	260,012	254,498	266,983	273,302
経常利益 (百万円)	17,317	24,796	30,635	39,416	42,036
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	82,944	16,359	19,742	22,599	27,277
包括利益 (百万円)	124,306	20,706	22,126	34,346	10,907
純資産 (百万円)	305,808	312,530	325,593	353,419	356,578
総資産 (百万円)	1,319,465	1,297,112	1,314,558	1,441,050	1,451,584
1株当たり純資産額 (円)	1,331.02	1,390.07	1,465.30	1,589.98	1,605.70
1株当たり当期純利益 (円)	386.24	75.91	91.00	104.17	125.79
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	21.7	23.2	24.2	23.9	24.0
自己資本利益率 (%)	33.2	5.6	6.4	6.8	7.9
株価収益率 (倍)	4.6	17.4	17.2	14.6	9.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	4,790	21,762	38,783	14,196	19,748
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	257,798	21,250	53,024	64,508	63,577
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	277,787	40,177	9,005	77,998	34,438
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	86,907	47,217	42,053	41,227	31,702
従業員数 〔外、平均臨時雇用者 数〕 (名)	3,159 〔2,982〕	3,403 〔2,369〕	3,566 〔2,915〕	4,813 〔5,438〕	5,010 〔5,533〕

(注) 1. 2015年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。第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. 当社は、第201期より株式給付信託(BBT)を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式数から控除する自己株式に含めております。また、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第197期	第198期	第199期	第200期	第201期
決算年月	2014年12月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月
営業収益 (百万円)	199,769	153,481	141,102	151,331	152,870
経常利益 (百万円)	80,760	21,376	18,030	33,044	33,461
当期純利益 (百万円)	63,398	21,002	12,758	29,152	25,671
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	216,963,374	216,963,374	216,963,374	216,963,374
純資産 (百万円)	285,914	309,955	320,292	351,583	358,921
総資産 (百万円)	920,033	1,000,588	1,061,575	1,211,001	1,236,443
1株当たり純資産額 (円)	1,321.92	1,428.71	1,476.39	1,620.64	1,655.47
1株当たり配当額 (円)	6.00	16.00	26.00	30.00	35.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(3.00)	(4.00)	(12.00)	(14.00)	(16.00)
1株当たり当期純利益 (円)	293.11	97.40	58.81	134.38	118.38
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	31.1	31.0	30.2	29.0	29.0
自己資本利益率 (%)	24.4	7.1	4.0	8.7	7.2
株価収益率 (倍)	6.0	13.6	26.6	11.3	9.6
配当性向 (%)	4.1	20.5	44.2	22.3	29.6
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	422 〔79〕	571 〔47〕	574 〔44〕	587 〔55〕	616 〔60〕

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

- 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。
- 2015年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。第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。
- 第198期の1株当たり配当額16円は、中間配当額4円と期末配当額12円の合計となります。なお、2015年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しておりますので、中間配当額4円は株式併合前の配当額、期末配当額12円は株式併合後の配当額となります。
- 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 当社は、第201期より株式給付信託(BBT)を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式数から控除する自己株式に含めております。また、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

## 2【沿革】

当社は1896年10月1日に初代安田善次郎氏らの発起により資本金100万円をもって設立され、一般不動産業務、不動産担保貸付を主要業務として営業を開始しました。その後横浜支店を設け、更に海外にも支店、出張所を有するに至りましたが、終戦により在外資産の全てを失うなど多大な影響を受けました。

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

今日までの変遷の概要は以下の通りであります。

1896年10月	設立(本店を東京市日本橋区呉服町18番地に設置)
1896年11月	横浜支店開設(現ビルマネジメント第二部横浜営業所)
1903年3月	天津支店開設(1945年8月廃止)
1907年9月	(株)東京株式取引所に株式を上場
1929年11月	本店を現本社ビルに移転
1947年6月	大阪営業所開設(現関西支店)
1949年5月	東京証券取引所に株式再上場
1952年9月	宅地建物取引業者免許を取得
1962年8月	東建商事(株)設立(現(株)東京建物アメニティサポート)
1964年6月	新宿営業所開設(1979年10月廃止)
1965年3月	不動産鑑定業者登録
1974年2月	特定建設業許可
1979年11月	新宿支店開設(現ビルマネジメント第二部新宿営業所)
1980年5月	東建住宅サービス(株)営業開始(現東京建物不動産販売(株))
1984年11月	共同ビル管理(株)設立(現東京建物不動産投資顧問(株))
1987年6月	河口湖リゾート開発(株)設立(現東京建物リゾート(株))
1987年11月	札幌営業所開設(現札幌支店)
1989年6月	(株)長井コンパウンドの株式を取得し、東建インターナショナルビル(株)に商号変更(2007年10月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
1994年10月	(株)東京建物テクノビルド設立(2013年7月(株)東京建物アメニティサポートへの吸収分割及び東京建物不動産管理(株)との合併により解散)
1995年11月	不動産特定共同事業許可
1996年1月	羽鳥湖高原レジーナの森(株)設立(2011年12月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
1996年6月	(株)東京建物プロパティ・マネージメント設立(2006年3月(株)東京建物ファンドマネージメントに商号変更、2016年6月当社との合併により解散)
1998年10月	(株)ホットネス設立(2015年4月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
2001年2月	(株)イー・ステート・オンライン設立
2002年10月	福岡支店開設(現九州支店)
2004年11月	(株)ジェイゴルフ設立(2015年4月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
2005年10月	名古屋支店開設
2005年10月	(株)プライムプレイス設立
2006年7月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第二部上場
2006年9月	かちどきGROWTH TOWN(株)設立
2006年11月	東京建物(上海)房地產諮詢有限公司設立
2007年12月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第一部へ指定替え
2008年3月	新宿センタービル管理(株)の株式を追加取得
2011年2月	日本パーキング(株)の株式を公開買付け等により取得
2013年3月	東京不動産管理(株)の株式を追加取得
2014年2月	Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. 営業開始
2014年9月	東京建物シニアライフサポート(株)営業開始
2015年7月	東京建物不動産販売(株)を株式交換により完全子会社化(東京証券取引所市場第一部上場廃止)
2016年8月	東京建物キッズ(株)設立
2016年12月	(株)東京リアルティ・インベストメント・マネージメントの株式を追加取得
2017年3月	西新サービス(株)の株式を追加取得
2017年4月	当社との合併により(株)東庄ゴルフ倶楽部他ゴルフ場現地法人10社解散

### 3【事業の内容】

当社及び当社の関係会社60社(うち、連結子会社27社、持分法適用関連会社19社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に係る主要な会社名及び位置付けは次の通りであり、各区分はセグメント情報の区分と同一であります。

#### (1)ビル事業

当社及び連結子会社である東京建物リゾート㈱、名駅2丁目開発特定目的会社及び㈲東京プライムステージを営業者とする匿名組合ほか2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㈱、新宿センタービル管理㈱、東京ビルサービス㈱及び西新サービス㈱は、建物管理等を行っております。

連結子会社である㈱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㈱東京建物アメニティサポートほか1社は、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㈱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㈱イー・ステート・オンラインほか1社は、マンション分譲等におけるWEB構築・支援サービスを行っております。

#### (3)アセットサービス事業

##### (不動産流通事業)

連結子会社である東京建物不動産販売㈱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㈱は、月極及び時間貸駐車場の運営を行っております。

#### (4)その他

##### (リゾート事業)

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

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

##### (クオリティライフ事業)

連結子会社である東京建物シニアライフサポート㈱は、介護サービス、高齢者向け住宅及び有料老人ホームの開発・運営を行っております。

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

##### (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(株)は、不動産投資に関するコンサルティング及び不動産ファンドの組成・運用を行っております。

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

(海外事業)

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

連結子会社であるTokyo Tatemono Asia Pte.Ltd.は、アジア新興国等において不動産コンサルティングを行っております。

持分法適用関連会社である瀋陽万科東販置業有限公司ほか8社は、中国において分譲マンションの開発等を行っております。

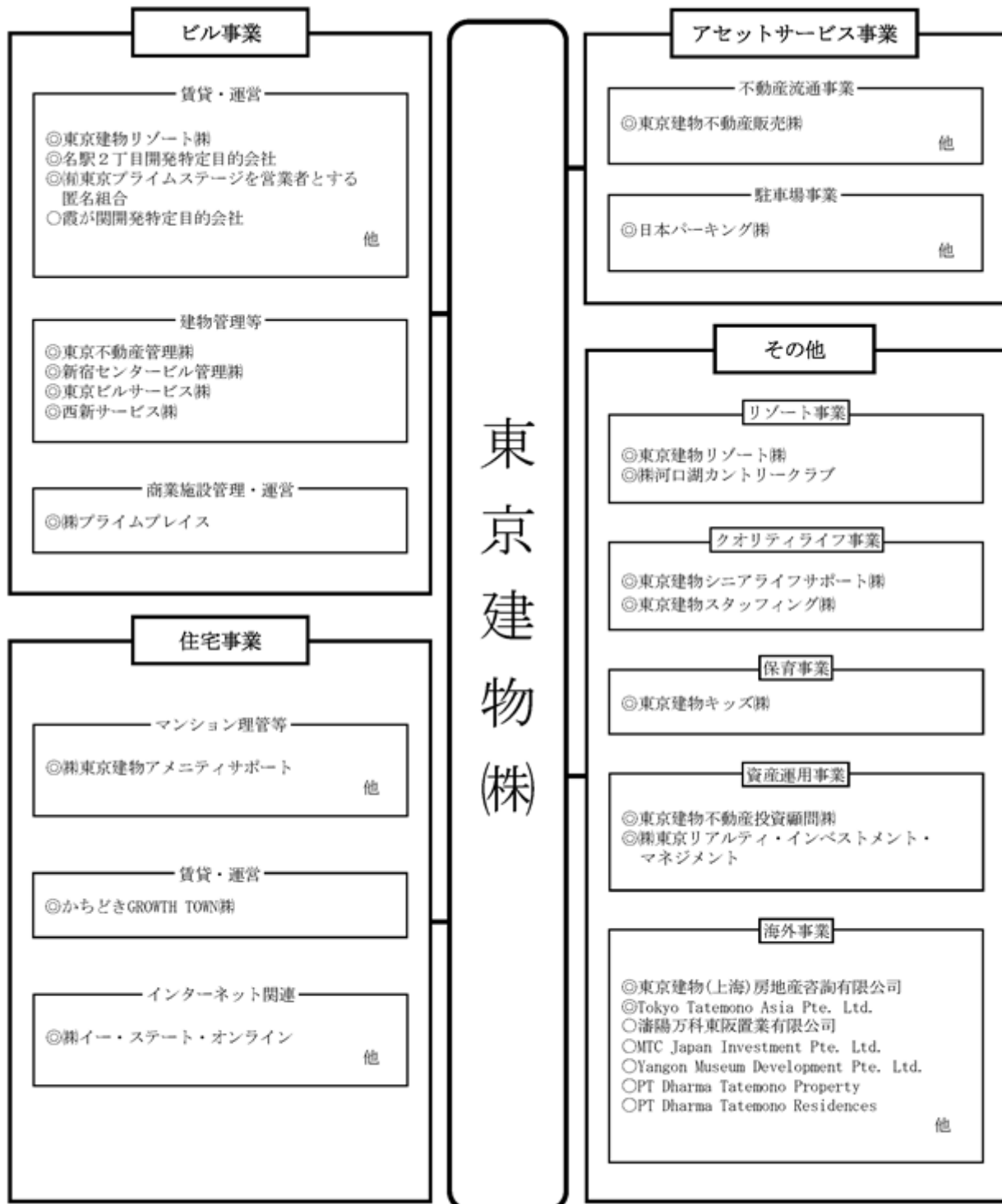
持分法適用関連会社であるMTC Japan Investment Pte.Ltd.、Yangon Museum Development Pte. Ltd.、PT Dharma Tatemono Property及びPT Dharma Tatemono Residencesほか5社は、アジア新興国等においてオフィス・分譲マンションの開発等を行っております。

(その他)

当社は、不動産の鑑定評価を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



◎は連結子会社

○は持分法適用関連会社

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 または 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
(連結子会社) 東京建物不動産販売 ㈱	東京都中央区	4,321	アセットサー ビス	100.0	-	2	1	短期貸付金 2 1,500	-	当社から 事務所を 賃借
東京建物リゾート㈱	東京都中央区	100	ビル、その他	100.0	-	3	4	短期貸付金 2 1,593 長期貸付金 2 16,365	-	当社から 事務所を 賃借
㈱東京建物アメリ ティサポート	東京都中央区	100	住宅	100.0	-	2	4	短期借入金 2 153 長期借入金 2 2,500	-	当社から 事務所を 賃借
東京建物不動産投資 顧問㈱	東京都中央区	200	その他	100.0	-	1	5	短期借入金 2 1,584	-	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	-	-	6	短期借入金 2 562	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 2 657	商業施設の 運営・管理 を委託	当社から 事務所を 賃借
㈱河口湖カントリー クラブ	山梨県富士河 口湖町	10	その他	95.0	95.0	-	-	-	-	-
かちどきGROWTH TOWN ㈱	東京都中央区	100	住宅	100.0	-	-	2	短期借入金 2 319 短期貸付金 600 長期貸付金 4,150	-	-
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	-	1	3	-	-	-
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 2 440	ビルの管 理・清掃業 務を委託	当社から 事務所を 賃借
日本パーキング㈱	東京都千代田 区	100	アセットサー ビス	100.0	-	2	4	短期借入金 2 905 短期貸付金 2 1,206 長期貸付金 2 7,867	-	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 9,227	ビルの管理 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
東京ビルサービス㈱	東京都墨田区	50	ビル	100.0	57.7	1	3	短期借入金 2 1,101 長期借入金 2 1,000	ビルの管 理・清掃業 務を委託	-
名駅2丁目開発特定 目的会社 1	東京都千代田 区	12,700	ビル	-	-	-	-	-	ビルの運 営・管理業 務を受託	-
(有)東京プライムス テージを営業者とす る匿名組合 1	東京都千代田 区	14,897	ビル	-	-	-	-	-	ビルの運 営・管理業 務を受託	-



名称	住所	資本金 または 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd 1	シンガポール	百万シンガ ポールドル 256	その他	100.0	-	-	3	-	-	-
東京建物シニアライ フサポート(株)	東京都中央区	100	その他	100.0	-	1	2	短期貸付金 2 951 当社が債務保 証	高齢者向け 住宅の運 営・管理業 務を委託	当社から 事務所を 賃借
東京建物キッズ(株)	東京都中央区	100	その他	90.0	-	1	3	短期貸付金 2 731	-	当社から 事務所を 賃借
(株)東京リアルティ・ インベストメント・ マネジメント	東京都中央区	350	その他	52.0	-	-	4	-	-	当社から 事務所を 賃借
東京建物スタッフィ ング(株)	横浜市神奈川 区	7	その他	100.0	-	-	5	短期借入金 2 49	-	当社から 事務所を 賃借
西新サービス(株)	東京都中央区	80	ビル、住宅	89.3	-	1	2	短期借入金 2 230	ビルの管理 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
その他 6 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	-
瀋陽万科東阪置業有 限公司	中華人民共和 国遼寧省瀋陽 市	百萬元 1,700	その他	25.0	-	-	2	-	-	-
MTC Japan Investment Pte.Ltd.	シンガポール	百万シンガ ポールドル 95	その他	42.9	42.9	-	2	-	-	-
Yangon Museum Development Pte. Ltd.	シンガポール	百万米ドル 106	その他	35.0	35.0	-	2	-	-	-
PT Dharma Tatemono Property	インドネシア	億インドネ シアルピア 10,951	その他	50.0	50.0	-	2	-	-	-
PT Dharma Tatemono Residences	インドネシア	億インドネ シアルピア 8,891	その他	50.0	50.0	-	2	-	-	-
その他13社										

- (注) 1 . 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。  
2 . 1 : 特定子会社であります。  
3 . 2 : CMS ( キャッシュマネジメントシステム ) によるものであります。  
4 . 役員の兼任欄の当社社員には執行役員を含んでおります。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2018年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
ビル	1,632 〔2,883〕
住宅	1,211 〔1,019〕
アセットサービス	542 〔209〕
その他	1,532 〔1,412〕
全社(共通)	93 〔10〕
合計	5,010 〔5,533〕

- (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

2018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)
616 〔60〕	42.3	10.8	9,590

セグメントの名称	従業員数(名)
ビル	204 〔30〕
住宅	315 〔21〕
アセットサービス	2 〔-〕
その他	2 〔-〕
全社(共通)	93 〔9〕
合計	616 〔60〕

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

### (3) 労働組合の状況

当社の労働組合の概要は以下の通りであります。

名称	東京建物労働組合
結成年月日	1946年7月21日
組合員数	338名
他団体との関係	単独組合で他団体との関係はありません。

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されておりません。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

#### (1) 経営方針

当社グループでは、より長期的な視点で持続的な成長を実現するため、2019年度を最終年度とする5年間のグループ中期経営計画「次も選ばれる東京建物グループへ」を2015年度に策定し、その達成に注力しております。

「次も選ばれるためのソフトの強化」「独自性や強みを活かした投資」「驚きの価値提供に向けたグループシナジーの発揮」の3つの重点戦略を通じて、成長性に富んだ事業ポートフォリオの構築による収益力強化を図ってまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

グループ中期経営計画の最終年度である2019年度の目標として連結営業利益500億円を掲げております。また、D/Eレシオ3倍、有利子負債/EBITDA倍率13倍を目標達成に向けた財務指標の目途としております。

#### (3) 経営環境及び対処すべき課題

今後のわが国経済は、企業収益の改善等を背景として、緩やかな回復基調が続くことが期待されますが、海外における政治・経済情勢の不確実性や金融資本市場の変動の影響、本年10月に予定されている消費税率引き上げの影響等に留意する必要があります。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場は、企業の業容拡大を背景として堅調に推移するものと見込まれますが、分譲住宅市場については、契約率に低下傾向が見られることから、中古住宅市場を含む需要動向を一層注視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）の最終事業年度を迎えます。グループ一丸となって目標達成に向けて邁進するとともに、2020年より先を見据えた様々な取組みを進めてまいります。

ビル事業においては将来の基幹物件となるプロジェクトの着実な推進や多様なアセットの開発・投資の拡充に取り組み、住宅事業においては「Brillia（ブリリア）」ブランドの更なる強化を図りつつ、お客様のニーズを的確に捉えた商品・サービスの提供に一層努めてまいります。また、アセットサービス事業の強化、各種運営施設の収益改善に注力するなど、グループ全体の収益力強化に取り組んでまいります。このほか、働き方改革による生産性向上や女性の活躍を推進するとともに、社会・経済の加速度的な変化に対応し、都市・環境に関する課題解決やICTを活用した新たな商品・サービスの創出に向けてオープンイノベーションを推進するなど、新たな取組みを積極的に展開してまいります。

当社グループは、これからも企業としての社会的責任（CSR）を十分に果たしつつ、多様なステークホルダーとの信頼関係の維持向上により「次も選ばれる」企業グループへと成長すること等を通じて、長期的かつ持続的な企業価値向上に努めてまいります。

## 2【事業等のリスク】

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

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

### (1) 不動産市況の動向

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

### (2) 当社事業に関連する法制、税制等の制定・改定等

当社グループの事業は、各種法令のほか、各自治体が制定した条例、税制等の規制に影響を受けているため、将来において、関連する法令、条例、税制等が制定・改廃された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等により、当社グループの事業展開、業績等に影響を及ぼし、また当社グループ所有資産の価値低下につながる可能性があります。また、税務申告において税務当局との見解に相違が生じた場合は、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

### (3) 金利の変動

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

### (4) 天災等の発生

地震・風水害等の天災地変、戦争、暴動、テロ、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。

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

#### (1) 経営成績等の状況の概要

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

##### 経営成績の状況

当連結会計年度のがわが国経済は、企業収益の拡大が続くなか設備投資が増加し、雇用・所得環境の改善により個人消費も持ち直しの動きが続くなど、緩やかな回復が継続しました。

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、空室率は引き続き低水準で推移し、賃料も上昇傾向が継続するなど、堅調に推移しました。分譲住宅市場については、都心エリアや利便性の高い物件等を中心に需要は堅調なもの、分譲価格が高水準で推移するなか、立地等による売れ行きの一極化傾向が一層強まっております。また、不動産投資市場については、きわめて緩和的な金融環境を背景として、激しい物件取得競争が続くなか、投資対象資産を多様化する動きが進んでおります。

このような事業環境のもと、当連結会計年度における当社グループの連結業績については、ビル事業において賃貸収益が増加したこと等により、営業収益は2,733億2百万円（前期2,669億8千3百万円、前期比2.4%増）、営業利益は467億6千5百万円（前期447億5千7百万円、前期比4.5%増）と前連結会計年度比で増収増益となりました。また、金融収支の改善等により、経常利益は420億3千6百万円（前期394億1千6百万円、前期比6.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は272億7千7百万円（前期225億9千9百万円、前期比20.7%増）となりました。

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

#### (a) ビル事業

ビル事業におきましては、2020年完成予定の「Hareza池袋（豊島区旧庁舎跡地活用事業）」（東京都豊島区）や「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」（東京都中央区）等の再開発事業を着実に推進したほか、投資家向け販売物件の拡充に向けて、都市型商業施設・ホテルに加え、新たに物流施設の開発に着手いたしました。また、八重洲を中心とした街の価値向上に向けて、スタートアップ支援施設「xBridge-Tokyo（クロスブリッジトウキョウ）」をオープンさせるとともに、お客様への「安全・安心・快適」の提供をはじめとするサービス向上等に取り組んでまいりました。

当連結会計年度においては、「エンパイヤビル」（東京都中央区）、「カンデオホテルズ東京六本木」（東京都港区）の通期稼働、賃料増額改定等により収益が増加いたしました。

この結果、営業収益は1,086億2千万円（前期1,034億6千2百万円、前期比5.0%増）、営業利益は333億9千万円（前期319億9千9百万円、前期比4.3%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 743,551㎡ (うち転貸面積 98,345㎡)	67,795	建物賃貸面積 726,387㎡ (うち転貸面積 98,212㎡)	71,025
不動産売上	-	-	1件	1,888
管理受託等	-	35,667	-	35,706
営業収益計	-	103,462	-	108,620
営業利益	-	31,999	-	33,390

(b) 住宅事業

住宅事業におきましては、分譲マンションブランド「Brillia(ブリリア)」の価値向上とお客様評価NO.1を目指し、「製」「販」「管」一体となって商品・サービスの向上に向けた取組みを推進するとともに、管理会社の再編により管理サービス体制の効率化等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 Towers 目黒」(東京都品川区)、「Brillia 大山 Park Front」(東京都板橋区)、「Brillia 品川戸越 Parks」(東京都品川区)、「Brillia 向ヶ丘遊園」(川崎市多摩区)、「Brillia 品川 Canal Side」(東京都品川区)等を売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は977億3百万円(前期1,011億4千万円、前期比3.4%減)、営業利益は141億4千6百万円(前期167億3千9百万円、前期比15.5%減)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	972戸	74,302	989戸	72,756
宅地等売上	-	6,538	-	2,925
住宅賃貸	建物賃貸面積 78,991㎡	3,325	建物賃貸面積 80,495㎡	3,830
マンション管理受託	管理戸数 92,726戸	9,939	管理戸数 93,206戸	11,073
その他	-	7,034	-	7,118
営業収益計	-	101,140	-	97,703
営業利益	-	16,739	-	14,146

(c) アセットサービス事業

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

当連結会計年度においては、アセットソリューション事業における物件販売が拡大するとともに、駐車場事業が堅調に推移した結果、営業収益は428億8千5百万円(前期402億2千9百万円、前期比6.6%増)、営業利益は63億6千6百万円(前期38億7百万円、前期比67.2%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)
仲介	969件	4,000	1,059件	3,761
アセットソリューション(注)	-	12,033	-	13,619
賃貸管理等	-	3,624	-	3,996
駐車場運営	車室数 66,227室	20,571	車室数 68,578室	21,509
営業収益計	-	40,229	-	42,885
営業利益	-	3,807	-	6,366

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

## (d) その他

リゾート事業におきましては、愛犬同伴型リゾートホテルで「レジナーリゾートびわ湖長浜」（滋賀県長浜市）等の3施設を新たに開業いたしました。クオリティライフ事業におきましては、サービス付き高齢者向け住宅等の稼働率を高めるとともに、運営サービス体制の効率化のため運営会社の合併等を行いました。また、海外事業におきましては、新たにタイ（バンコク市）において分譲マンションの開発事業に参画いたしました。

当連結会計年度においては、リゾート事業の運営収益増加、シニア関連施設の稼働率上昇等が収益に寄与した結果、本セグメント全体の営業収益は240億9千2百万円（前期221億5千万円、前期比8.8%増）、営業利益は1億8千万円（前期 営業損失5億8千万円）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)
リゾート事業	14,264	14,611
クオリティライフ事業	4,801	6,517
その他	3,083	2,964
営業収益計	22,150	24,092
営業利益又は損失（ ）	580	180

## 財政状態の状況

## (資産)

当連結会計年度末における資産合計は1兆4,515億8千4百万円となり、前連結会計年度末比で105億3千4百万円の増加となりました。これは、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の増加等によるものであります。

## (負債)

当連結会計年度末における負債合計は1兆950億5百万円となり、前連結会計年度末比で73億7千5百万円の増加となりました。これは、有利子負債の増加等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8,571億1千7百万円（前期末比430億8千5百万円の増加）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3,565億7千8百万円となり、前連結会計年度末比で31億5千8百万円の増加となりました。これは、利益剰余金の増加等及びその他有価証券評価差額金の減少等によるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により197億4千8百万円増加、投資活動により635億7千7百万円減少、財務活動により344億3千8百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で95億2千4百万円減少し、317億2百万円となりました。

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、197億4千8百万円（前期比339億4千4百万円増加）となりました。これは主に、たな卸資産の増加による資金の減少があった一方、税金等調整前当期純利益及び減価償却費による資金の増加があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、635億7千7百万円（前期比9億3千1百万円増加）となりました。これは主に、固定資産の取得及び不動産特定共同事業出資金受入金の減少による資金の減少があったことによるものであります。

（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、344億3千8百万円（前期比435億6千万円減少）となりました。これは主に、有利子負債の増加による資金の増加があったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については、「経営成績の状況」における各セグメント業績に関連付けて示しております。

（2）経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次の通りであります。  
 なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

経営方針・経営戦略・経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、2015年度に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）を策定しており、最終年度である2019年度の目標として、連結営業利益500億円を掲げております。また、D/Eレシオ3倍、有利子負債/EBITDA倍率13倍を目標達成に向けた財務指標の目途としております。

なお、当連結会計年度における達成状況は次の通りであります。

	2018年12月期 実績
連結営業利益	467億円
D/Eレシオ	2.5倍
有利子負債/EBITDA倍率	12.7倍



#### 経営成績の分析

当連結会計年度においては、ビル事業における賃貸収益の増加に加え、金融収支の改善等により、増収増益となりました。この結果、営業収益は2,733億2百万円（前期比63億1千9百万円増加）、営業利益は467億6千5百万円（前期比20億7百万円増加）、経常利益は420億3千6百万円（前期比26億2千万円増加）、親会社株主に帰属する当期純利益は272億7千7百万円（前期比46億7千8百万円増加）となりました。

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

#### 資本の財源及び資金の流動性

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

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

#### 4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 5【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の当社グループは、ビル事業において、保有建物のリニューアル工事等を中心として、あわせて399億9千5百万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	26,322	29,008	2,686
住宅	6,412	5,491	920
アセットサービス	1,933	2,102	169
その他	10,077	3,338	6,738
小計	44,745	39,941	4,803
消去又は全社	81	53	27
合計	44,827	39,995	4,831

## 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

2018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	601	2	12,194
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	730	1	8,579
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	1,425	8	10,907
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	481	0	2,204
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	200	0	2,355
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	1,045	11	24,977
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	4,208	51	12,969
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	1,002	7	3,817
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	10,727	148	86,750
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	5,726	82	29,294
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	5,270	0	10,906
東京建物㈱	エンバイヤビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造・鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階	632	5,061	1,957	1,661	48	3,667
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	1,640	5	9,773
東京建物㈱	神保町ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	1,214	9,046	7,990	1,277	31	9,298
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	3,198	1	17,445
(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	55,378	372	145,592
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	2,481	0	9,557
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	12,149	9	105,201
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	2,738	16	8,248
(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	812	7,708	54	8,575
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	611	0	5,551
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	1,474	6,546	4,558	647	6	5,213
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	521	4	3,206
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	2,420	11	7,883
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	574	12	3,767
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	1,598	20	10,254
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	17,553	107	73,232
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	1,357	3	4,036

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 (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	1,657	4	7,236
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	7,255	55	8,344
東京建物㈱	梅田ビル (大阪市北区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コン クリート造 地上14階 地下4階	1,359 [237]	14,492	8,195	2,232	4	10,433
東京建物㈱	グランフロント大阪 (大阪市北区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄筋コンクリ ート造 地上38階 地下3階他	4,316	48,162	23,613	11,166	54	34,834
東京建物㈱	四条烏丸FTスクエア (京都市下京区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下3階	1,573	9,655	2,367	1,122	1	3,491
東京建物㈱	仙台ビル (仙台市青葉区)	貸事務所	鉄骨造 地上20階 地下3階	2,359	28,496	11,388	4,888	38	16,315
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 トラルタワー (名古屋市中区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上23階 地下1階	3,748	25,008	7,542	4,435	17	11,995

- (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。

2018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	27,633
東京建物㈱	T Gビルディング	東京都中央区	17,159
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

2018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㈱	Brillia ist Tower 勝どき (東京都中央区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上45階 地下2階	5,034 [5,034]	54,431	36	11,760	146	11,943
東京建物㈱	Brillia ist 東雲 チャンネルコート (東京都江東区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上14階 地下1階他	7,739 [7,739]	40,988	0	4,513	7	4,521

- (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

2018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)	駐車場設備 (車室数 68,578室)	時間貸・月極 駐車場	-	-	-	7,802	6,495	1,729	16,028

(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

2018年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注)1 (㎡)	建物 延床面積 (㎡)	帳簿価額(注)2			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物リゾ ート(株)	おふろの王様大井町店 (東京都品川区) ほか9店舗	温浴施設	-	44,744 [44,744]	27,751	8	986	78	1,072
東京建物(株) (株)河口湖カ ントリークラ ブ	Jゴルフ鶴ヶ島 (埼玉県日高市) ほか11ヶ所	ゴルフ場 施設	-	14,675,473 [3,142,511]	74,544	10,655	1,747	3,359	15,761
東京建物(株)	グレイプス用賀 (東京都世田谷区)	サービ ス付高 齢者 向け住 宅	鉄筋コン クリー ト造 地上6 階等	19,884 [9,748]	43,721	3,772	11,623	343	15,739

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

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

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 新設

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	用途	規模等	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	着手及び 完了予定年月
ビル	東京建物(株)	豊島プロジェクト (東京都豊島区)	貸事務所 貸店舗等	地上33階 地下2階(Hareza Tower) 地上8階 地下1階他(新ホール棟) 延床面積約79,300㎡(全体)	21,800	7,033	(Hareza Tower) 着工2016年12月 竣工2020年5月 (新ホール棟) 着工2017年1月 竣工2019年4月

(注) 1. 豊島プロジェクトは当社を含む2社の共同事業であり、予算金額は当社分を記載しております。

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

3. 今後必要な資金は自己資金、借入金及び社債等によりまかなう予定であります。

(2) 改修

セグメント	会社名	設備の名称 (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	2019年1月～2019年12月	4,288	-	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) (2018年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2019年3月27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】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2015年7月1日(注)1	216,529	216,529	-	92,451	-	63,207
2015年7月1日(注)2	433	216,963	-	92,451	522	63,729

(注)1. 2015年7月1日付で普通株式2株を1株にする株式併合を行ったことによるものであります。

2. 東京建物不動産販売株との株式交換実施に伴う新株発行によるものであります。

#### (5)【所有者別状況】

2018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)	-	75	48	237	412	10	11,895	12,677	-
所有株式 数 (単元)	-	811,268	125,707	225,550	858,532	333	146,081	2,167,471	216,274
所有株式 数の割合 (%)	-	37.43	5.80	10.41	39.61	0.01	6.74	100.00	-

(注)自己株式26,713株は、「個人その他」に267単元及び「単元未満株式の状況」に13株含めて記載しております。

なお、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式127,000株は自己株式に含めておらず、「金融機関」に1,270単元含めて記載しております。

(6)【大株主の状況】

2018年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	20,645	9.52
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	13,747	6.34
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	5,910	2.72
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
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140051 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	225 LIBERTY STREET, NEW YORK, NY 10286 U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	4,282	1.97
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	4,219	1.95
ジェービー 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)	4,009	1.85
ジェービー モルガン チェース バンク 385151 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	3,128	1.44
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	2,896	1.34
計		68,811	31.72

(注)1. 2018年8月21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・マネジメント・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2018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2018年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 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・マネジメント・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	13,650	6.29
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	404	0.19

2. 2018年10月29日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、三菱UFJ信託銀行株式会社及びその共同保有者である三菱UFJ国際投信株式会社が2018年10月22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2018年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	5,843	2.69
三菱UFJ国際投信株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目12番1号	2,524	1.16

3. 2018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・フィナンシャル・マネジメント・インク、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・ライフ・リミテッド、ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド、ブラックロック・アセット・マネジメント・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・マネジメント(ユーケー)リミテッドが2018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2018年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 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	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	3,865	1.78
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)	359	0.17
ブラックロック・フィナンシャル・マネジメント・インク	米国 ニューヨーク州 ニューヨーク イース ト52ストリート 55	335	0.15
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	668	0.31
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	257	0.12
ブラックロック・アセット・マネジメント・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	357	0.16
ブラックロック・アセット・マネジメント・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	1,297	0.60
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	1,467	0.68
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	3,485	1.61
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(ユーケー)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	324	0.15



4. 2018年12月20日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社及びその共同保有者である日興アセットマネジメント株式会社が2018年12月14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2018年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目1番1号	8,093	3.73
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	6,491	2.99

5. 2018年12月21日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、アセットマネジメントOne株式会社及びその共同保有者である株式会社みずほ銀行、みずほ証券株式会社、みずほ信託銀行株式会社、アセットマネジメントOneインターナショナルが2018年12月14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2018年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
アセットマネジメントOne株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	12,177	5.61
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	2,166	1.00
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,183	0.55
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	2,663	1.23
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	1,902	0.88

6. 2019年1月8日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、野村證券株式会社及びその共同保有者であるノムラ インターナショナル ピーエルシー、野村アセットマネジメント株式会社が2018年12月31日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2018年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	3,013	1.39
ノムラ インターナショナル ピーエルシー	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	902	0.42
野村アセットマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋一丁目12番1号	11,185	5.16

(7)【議決権の状況】  
【発行済株式】

2018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 26,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 216,720,400	2,167,204	-
単元未満株式	普通株式 216,274	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	216,963,374	-	-
総株主の議決権	-	2,167,204	-

(注)1. 「単元未満株式」に含まれる自己株式等  
東京建物 13株

2. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式127,000株(議決権の数1,270個)が含まれております。なお、当該議決権1,270個は、議決権不行使となっております。

【自己株式等】

2018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 (自己株式を 除く。)の総 数に対する所 有株式数の割 合(%)
(自己保有株式) 東京建物	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	26,700	-	26,700	0.01
計	-	26,700	-	26,700	0.01

(注)株式給付信託(BBT)が保有する当社株式127,000株は、上記の自己株式等には含まれておりません。

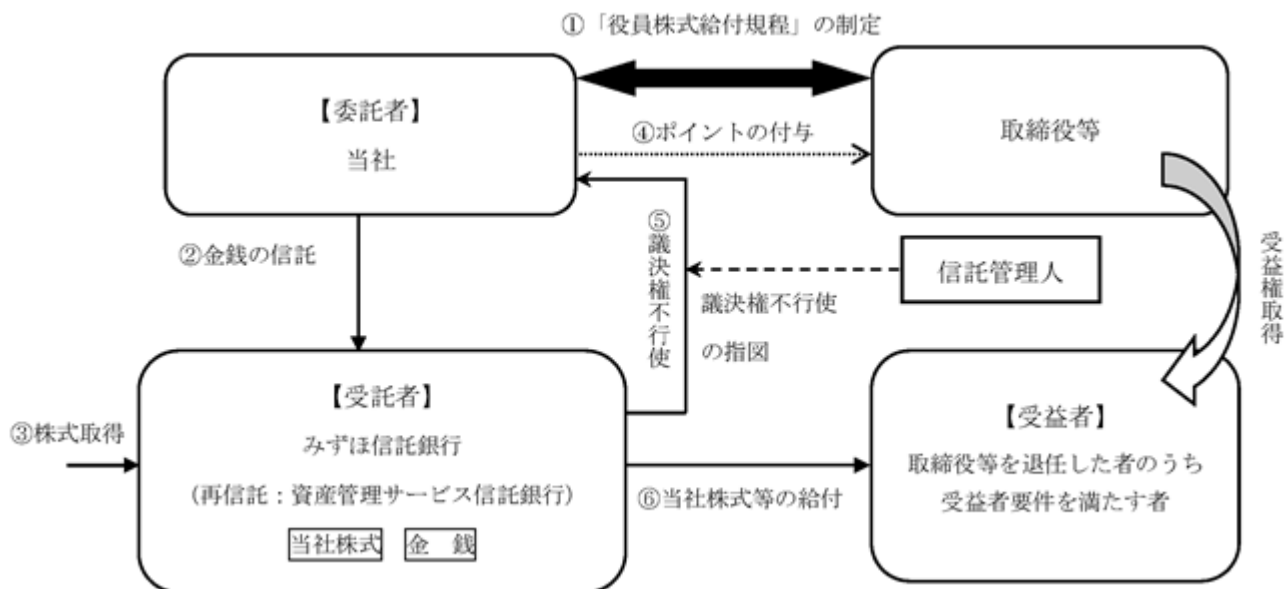
(8)【役員・従業員株式所有制度の内容】

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

1. 制度の概要

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

<本制度の仕組み>



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

当社は、の本株主総会決議で承認を受けた範囲内で金銭を信託しております。

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

当社は、規程に基づき取締役等にポイントを付与いたします。

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

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

2. 株式給付信託（BBT）が当社株式を取得する予定の株式総数又は総額

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

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

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

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

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

取締役等のうち「役員株式給付規程」に定める受益者要件を満たす者

## 2【自己株式の取得等の状況】

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

### (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2)【取締役会決議による取得の状況】

会社法第155条第3号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2019年1月18日)での決議状況 (取得期間 2019年2月6日~2019年12月31日)	10,000,000	10,000,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数および価額の総額	-	-
当事業年度の末日時点の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	3,491,500	4,550,490,400
提出日現在の未行使割合(%)	65.08	54.50

(注)1. 当期間における取得自己株式には、2019年3月1日から有価証券報告書提出日までの取得自己株式の株式数は含めておりません。

2. 取得期間及び取得自己株式は約定日基準で記載しております。

### (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	4,208	6,262,202
当期間における取得自己株式	273	337,487

(注) 当期間における取得自己株式には、2019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)	239	321,445	-	-
保有自己株式数	26,713	-	3,179,586	-

(注)1. 当期間におけるその他には、2019年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増請求による株式数は含めておりません。

2. 保有自己株式数は受渡日基準で記載しております。

### 3【配当政策】

配当政策につきましては、企業価値向上に向けた再投資のため内部留保の充実を図るとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、安定的な配当水準の維持とその向上に努めることを利益配分の基本方針としております。また、配当性向につきましては、30%程度を目処としております。

配当は毎年6月30日を基準日とする中間配当と毎年12月31日を基準日とする期末配当の年2回とし、中間配当は取締役会決議、期末配当は株主総会決議により実施することとしております。

当期末の配当金につきましては、上記の方針に基づき、1株当たり19円とし、中間配当金16円と合わせて1株当たり35円としております。

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)
2018年8月2日 取締役会決議	3,471	16
2019年3月27日 定時株主総会決議	4,121	19

### 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197期	第198期	第199期	第200期	第201期
決算年月	2014年12月	2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月
最高(円)	1,166	1,814 (988)	1,657	1,653	1,858
最低(円)	757	1,295 (780)	1,036	1,305	1,061

(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. 2015年3月26日開催の第197期定時株主総会決議に基づき、2015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	2018年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,531	1,507	1,409	1,390	1,308	1,338
最低(円)	1,431	1,297	1,251	1,143	1,150	1,061

(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1名（役員のうち女性の比率6.3%）

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 会長		種 橋 牧 夫	1957年3月13日生	1979年4月 (株)富士銀行入行 2006年3月 (株)みずほコーポレート銀行執行役員業務監査部長 2008年4月 同行常務執行役員営業担当役員 2011年6月 (株)みずほ銀行副頭取執行役員支店部担当 2011年6月 同行代表取締役副頭取執行役員支店部担当 2013年3月 東京建物不動産販売(株)代表取締役社長執行役員 2015年7月 当社専務執行役員アセットサービス事業本部長 2015年10月 専務執行役員アセットサービス事業本部長兼海外事業本部長 2016年3月 取締役専務執行役員アセットサービス事業本部長兼海外事業本部長 2017年1月 代表取締役会長執行役員 東京建物不動産販売(株)取締役会長（現在） 2019年3月 代表取締役会長（現在）	(注)3	9
代表取締役 社長執行役員		野 村 均	1958年10月10日生	1981年4月 当社入社 2005年3月 ビルマネジメント部長 2008年3月 取締役ビル企画部長 2011年3月 常務取締役関西支店・九州支店担当兼ビル事業本部長 2013年3月 取締役常務執行役員関西支店・札幌支店・九州支店・名古屋支店担当兼ビル事業本部長 2015年3月 取締役専務執行役員人事部・企画部・総務コンプライアンス部担当 2017年1月 代表取締役社長執行役員（現在）	(注)3	11
取締役 専務執行役員	アセット サービス 事業本部長	加 茂 正 巳	1961年9月9日生	1984年4月 (株)富士銀行入行 2011年4月 (株)みずほ銀行執行役員ウェルスマーケティング部長 2013年3月 当社取締役常務執行役員財務部・経理部・事務サービス部担当兼アセットサービス事業本部長兼財務部長 2014年2月 取締役常務執行役員財務部・経理部担当兼アセットサービス事業本部長兼財務部長 2015年3月 取締役常務執行役員広報CSR部・財務部・経理部・鑑定部担当兼アセットサービス事業本部長兼クオリティライフ事業本部長兼財務部長 2015年7月 取締役常務執行役員広報CSR部・財務部・経理部・鑑定部担当兼クオリティライフ事業本部長兼財務部長 2017年1月 取締役専務執行役員アセットサービス事業本部長兼クオリティライフ事業本部長 東京建物不動産販売(株)代表取締役社長執行役員（現在） 2019年1月 取締役専務執行役員アセットサービス事業本部長（現在）	(注)3	16
取締役 専務執行役員	ビル事業 本部長	福 居 賢 悟	1957年8月1日生	1982年4月 当社入社 2002年10月 福岡支店長 2011年3月 取締役企画部長 2013年3月 執行役員法人営業推進部長 2015年3月 取締役常務執行役員関西支店・札幌支店・九州支店・名古屋支店担当兼ビル事業本部長 2019年1月 取締役専務執行役員関西支店・札幌支店・九州支店・名古屋支店担当兼ビル事業本部長（現在）	(注)3	29

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 常務執行役員	海外事業 本部長兼 海外事業 本部長	小澤 克人	1964年2月1日生	1987年4月 当社入社 2007年3月 R M事業部長 2009年7月 (株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務部長 2012年3月 当社企画部長 2015年3月 執行役員企画部長 2017年1月 常務執行役員広報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 2017年3月 取締役常務執行役員広報CSR部・財務部・経理部・鑑定部担当兼海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼財務部長兼海外事業部長 2017年8月 取締役常務執行役員広報CSR部・財務部・経理部・鑑定部担当兼海外事業本部長兼海外事業部長兼リゾート事業本部長 2019年1月 取締役常務執行役員広報CSR部・財務部・経理部担当兼海外事業本部長兼海外事業部長(現在)	(注)3	8
取締役 常務執行役員	企画部長	和泉 晃	1965年3月6日生	1987年4月 当社入社 2009年3月 商業施設事業部長 2013年3月 ビル事業企画部長兼商業施設事業部長 2015年3月 執行役員都市開発事業部長 2017年1月 常務執行役員人事部・企画部・総務コンプライアンス部担当兼企画部長 2017年3月 取締役常務執行役員人事部・企画部・総務コンプライアンス部担当兼企画部長 2019年1月 取締役常務執行役員人事部・企画部・総務コンプライアンス・鑑定部担当兼企画部長(現在)	(注)3	2
取締役 常務執行役員	クオリ ティライ フ事業本 部長兼リ ゾート事 業本部長	加藤 久利	1963年9月14日生	1986年4月 当社入社 2011年3月 R M事業部長 2012年3月 住宅賃貸事業部長 2014年9月 住宅賃貸事業部長 東京建物シニアライフサポート(株)代表取締役社長(現在) 2016年1月 執行役員 2019年1月 常務執行役員クオリティライフ事業本部長兼リゾート事業本部長 2019年3月 取締役常務執行役員クオリティライフ事業本部長兼リゾート事業本部長(現在)	(注)3	5
取締役 常務執行役員	住宅事業 本部長	秋田 秀士	1964年5月18日生	1987年4月 当社入社 2006年3月 R M事業部長 2007年3月 住宅情報開発部長 2015年1月 人事部長 2016年1月 執行役員人事部長 2017年1月 執行役員住宅事業副本部長 2019年1月 常務執行役員住宅事業本部長 2019年3月 取締役常務執行役員住宅事業本部長(現在)	(注)3	3
取締役		今井 義行	1956年2月8日生	1978年4月 安田生命保険(相)入社 1995年4月 同社沼津支社長 2008年4月 明治安田生命保険(相)理事大阪中央支社長 2009年6月 (公財)明治安田こころの健康財団専務理事 2011年4月 明治安田保険サービス(株)代表取締役社長 2017年3月 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		恩地祥光	1954年11月1日生	1977年4月 (株)ダイエー入社 1994年4月 同社経営企画本部長 1998年9月 (株)アール・イー・パートナーズ取締役副社長 1999年12月 (有)オズ・コーポレーション(代表)取締役 (現在) 2000年3月 (株)レコフ事務所(現(株)レコフ)執行役員 2007年6月 同社取締役兼首席執行役員 2010年6月 同社代表取締役社長兼CEO 2016年10月 同社代表取締役会長 2016年12月 M&Aキャピタルパートナーズ(株)取締役 2018年3月 当社社外取締役(現在) 2018年4月 社・本郷ビジネスコンサルティング(株)取締役 会長 2018年6月 日本調剤(株)社外取締役(現在)	(注)3	-
取締役		服部秀一	1953年11月25日生	1984年4月 弁護士登録 1988年7月 服部法律事務所(現服部総合法律事務所)設立(現在) 2004年6月 ウシオ電機(株)社外監査役 2007年4月 慶應義塾大学法科大学院講師(金融商品取引法担当)(現在) 2009年3月 (株)ルック(現(株)ルックホールディングス)社外監査役(2019年3月28日退任予定) 2013年1月 ポッカサッポロフード&ビバレッジ(株)社外監査役 2015年3月 当社社外監査役 2016年6月 ウシオ電機(株)社外取締役 2019年3月 当社社外取締役(現在)	(注)3	1
取締役		永濱光弘	1953年10月24日生	1976年4月 (株)富士銀行入行 2003年3月 (株)みずほコーポレート銀行執行役員大手町営業第六部長兼大手町営業第七部長 2005年4月 同行常務執行役員営業担当役員 2010年4月 同行取締役副頭取米州地域統括役員 2013年4月 みずほ証券(株)取締役会長兼米国みずほ証券会長 2015年4月 みずほ証券(株)常任顧問兼米国みずほ証券会長 2015年5月 みずほ証券(株)常任顧問(現在) 2015年6月 アズビル(株)社外監査役(現在) 2018年3月 (株)クラレ社外監査役(現在) 2019年3月 当社社外取締役(現在)	(注)3	-
監査役 (常勤)		川久保 公 司	1956年10月7日生	1980年4月 安田信託銀行(株)入社 1999年10月 同社コンサルティング部長 2007年4月 みずほ信託銀行(株)執行役員コーポレートビジネス企画部長 2009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 2013年3月 みずほ信不動産販売(株)代表取締役社長 2015年7月 みずほ不動産販売(株)代表取締役社長 2017年3月 当社監査役(常勤)(現在)	(注)4	1
監査役 (常勤)		吉野 隆	1960年12月6日生	1983年4月 安田火災海上保険(株)入社 2009年4月 (株)損害保険ジャパン海上保険室長 2011年10月 Sompo Japan Nipponkoa Insurance Company of Europe取締役社長 2013年4月 (株)損害保険ジャパン欧州部特命部長 2014年4月 同社執行役員欧州部長 2014年9月 日本興亜損害保険(株)執行役員欧州部長 損害保険ジャパン日本興亜(株)執行役員欧州部長 損害保険ジャパン日本興亜ホールディングス(株)執行役員欧州部長 2016年4月 損害保険ジャパン日本興亜(株)常務執行役員 2018年4月 同社常務執行役員企業マーケット推進本部長 2019年3月 当社監査役(常勤)(現在)	(注)5	-



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	1954年9月13日生	1985年2月 1987年9月 1996年1月 2013年6月 2015年6月 2016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)4	1
監査役		稗田さやか	1978年10月22日生	2007年9月 2007年9月 2010年1月 2019年3月	弁護士登録 半蔵門総合法律事務所入所 表参道総合法律事務所入所(現在) 当社社外監査役(現在)	(注)5	-
計							90

- (注)1. 取締役今井義行、恩地祥光、服部秀一、永濱光弘は、社外取締役であります。
2. 監査役山口隆央、稗田さやかは、社外監査役であります。
3. 2018年12月期に係る定時株主総会終結のときから2020年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
4. 2018年12月期に係る定時株主総会終結のときから2022年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
5. 2018年12月期に係る定時株主総会終結のときから2019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. 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	1946年4月8日生	1975年3月 1984年7月 2014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	-

7. 当社では執行役員制度を導入しております。執行役員は上記取締役執行役員(7名)のほか、次の9名であり、その担当業務は記載の通りであります。

執行役員	鈴木康史	ビルエンジニアリング部長
執行役員	城崎好浩	(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント代表取締役社長
執行役員	田代雅実	プロジェクト開発部長
執行役員	栄田 聡	関西支店長 兼 関西住宅事業部長
執行役員	神保 健	住宅事業副本部長 兼 住宅情報開発部長
執行役員	古林慎二郎	都市開発事業部長
執行役員	高橋伸欣	総務コンプライアンス部長
執行役員	大久保昌之	住宅事業企画部長
執行役員	杉瀬一樹	商業事業第一部長

## 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外取締役を除いた取締役の報酬等について審議しております。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。
- ・当社は、「震災対策基本計画」に基づき、地震発生時における役職員の安否確認及び事業継続のための業務を迅速かつ的確に遂行する体制を整備する。
- ・企画部は、想定されるリスクに応じた適切な情報伝達とリスク管理体制を整備し、総務コンプライアンス部は内部管理体制に起因するリスクに関して企画部を補佐する。
- ・内部統制管理委員会は、内部統制リスク（内部管理リスク及びコンプライアンスリスク）の全社的推進、情報の共有化を行う。
- ・内部監査室は、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果を定期的に内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、総務コンプライアンス部並びに企画部に報告する。

d.取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・当社は、執行役員制度を導入し、経営機能と業務執行機能の強化、取締役会の活性化及び意思決定の迅速化を図る。
- ・当社は、「組織規程」及び「職務権限規程」に基づき、各部門の業務及びその権限を明確にし、取締役の職務の効率性確保に努める。
- ・取締役は、取締役会において決定した経営計画に基づき、効率的な業務遂行体制を構築する。また、経営資源の適正な配分等を考慮の上、年度毎に事業計画及び利益計画を策定し、取締役会で決定する。
- ・取締役会は、定期的に各部門の目標達成状況の報告を受け、必要に応じて目標を修正し、業務遂行体制の効率化に向けた改善策を決定する。

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。
- ・当社は、金融商品取引法に基づき、グループにおける財務報告の適正性を確保するため「財務報告の基本方針」を定め、財務報告の適正性を確保する体制を構築する。
- ・当社及びグループ各社における内部統制の構築を目指し、当社総務コンプライアンス部並びに企画部は、グループ各社全体の内部統制に関する担当部署として、当社及びグループ各社間での内部統制に関する協議、情報の共有化、指示・要請の伝達等が効率的に行われる体制を構築する。
- ・当社取締役は、取締役会において決定した経営計画に基づき、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、グループ各社の役職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恐れのある事項
  - (内部監査室)
    - 内部監査状況
    - 不正行為等の通報状況及びその内容
  - (内部統制管理委員会)
    - 内部管理及びコンプライアンス上重要な事項
- ・ 当社は、監査役に不正行為等を報告した者が、報告したことを理由として不利な取扱いを受けることがないよう体制を整備する。

h. その他監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

イ. 内部監査

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

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EY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	柳井 浩一	EY新日本有限責任監査法人
業務執行社員	新居 幹也	

- ・ 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士	5名
その他の補助者	14名

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は4名、社外監査役は2名であります。当社との関係及び選任状況は以下の通りです。

役名	氏名	当社との関係
社外取締役	今井 義行	同氏は明治安田生命保険相互会社の出身であり、当社と同社との間では、資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別な利害関係はありません。 同氏については、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、独立した立場で取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資すると判断し、選任しております。
社外取締役	恩地 祥光	当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。 同氏については、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、独立した立場で取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資すると判断し、選任しております。
社外取締役	服部 秀一	当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。 同氏については、弁護士としての専門的な知識・経験等を活かし、独立した立場で取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資すると判断し、選任しております。
社外取締役	永濱 光弘	同氏は株式会社みずほコーポレート銀行（現株式会社みずほ銀行）及びみずほ証券株式会社の出身であり、当社と株式会社みずほ銀行との間では資金借入等の取引があり、また、当社とみずほ証券株式会社の間では社債発行等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別な利害関係はありません。 同氏については、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、独立した立場で取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資すると判断し、選任しております。
社外監査役	山口 隆央	当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。 同氏については、公認会計士としての専門的な知識・経験等を当社の監査業務に活かしていただけると判断し、選任しております。
社外監査役	稗田 さやか	当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。 同氏については、弁護士としての専門的な知識・経験等を当社の監査業務に活かしていただけると判断し、選任しております。

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

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上の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	株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	478	287	155	35	8
監査役 (社外監査役を除く。)	52	52	-	-	2
社外役員	39	39	-	-	6

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

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、2008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35百万円以内と定めております。

また、固定報酬とは別に、2013年3月28日開催の第195期定時株主総会において、社外取締役を除いた取締役(以下「社内取締役」といいます。)を対象に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、各取締役の報酬については独立社外取締役を主要な構成員とする諮問委員会にて審議のうえ、取締役会で決定しております。

これらに加え、2018年3月28日開催の第200期定時株主総会において、社内取締役を対象に株式報酬制度「株式給付信託(BBT(=Board Benefit Trust))」(以下「本制度」といいます。)を導入しております。

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

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。

ハ．役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上であるものがないため、記載しておりません。

株式の保有状況

イ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数	75銘柄
貸借対照表計上額の合計額	78,119百万円

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	52,980	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	951,980	5,340	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	3,866	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	3,487	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	3,424	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	2,118	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	2,055	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
安田倉庫株式会社	1,603,000	1,601	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	1,516	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	1,507	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	472,967	1,494	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	1,316	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	1,269	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	1,087	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
日本毛織株式会社	690,000	750	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	743	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	676	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	589	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	579	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
株式会社ミツウロコグループホールディングス	567,000	502	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社ニッピ	100,000	469	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
日本信号株式会社	375,000	450	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	111,980	386	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

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額(百万円)	保有目的
平和不動産株式会社	182,400	370	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
松井建設株式会社	363,000	355	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
タカスタンダード株式会社	166,000	302	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	72,187	218	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
株式会社浅沼組	500,000	204	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
アズビル株式会社	40,000	195	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
東亜建設工業株式会社	63,600	193	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)特定投資株式の日本毛織株式会社以下の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。



(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	41,221	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	951,980	4,479	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	3,900	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	3,306	不動産取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
T P R 株式会社	933,687	2,093	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	1,903	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	1,710	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
東京海上ホールディングス株式会社	294,890	1,544	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	1,338	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	1,266	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
西松建設株式会社	472,967	1,183	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	190,200	1,097	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	1,090	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
芙蓉総合リース株式会社	170,000	952	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	786	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	649	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	610	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	570	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	402	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
日本信号株式会社	375,000	336	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	318	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
日本精工株式会社	326,857	310	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	100,000	294	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ANDARD株式会社	166,000	273	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
日油株式会社	72,187	271	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
松井建設株式会社	363,000	267	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	111,980	256	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
アズビル株式会社	80,000	173	建設・設備等の取引を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため
株式会社大気社	50,000	146	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	64,968	142	財務取引等を行っており、中長期的な取引関係を維持・強化するため

(注)特定投資株式のヤマトホールディングス株式会社以下の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責任免除

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

#### 株主総会の特別決議要件

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

### (2) 【監査報酬の内容等】

#### 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)
提出会社	73	-	70	3
連結子会社	46	5	46	3
計	119	5	117	6

#### 【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません

#### 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、新収益認識基準の適用に関する助言業務等であります。

#### 【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(2018年1月1日から2018年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年1月1日から2018年12月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本有限責任監査法人は2018年7月1日付をもって名称をEY新日本有限責任監査法人に変更しております。

### 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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 45,149	1 31,716
受取手形及び営業未収入金	10,779	11,876
販売用不動産	2, 6 77,636	1, 2, 6 104,221
仕掛販売用不動産	67,678	2, 6 101,059
開発用不動産	76,626	6 78,157
繰延税金資産	2,014	2,095
その他	3, 5 28,750	5 26,369
貸倒引当金	35	43
<b>流動資産合計</b>	<b>308,600</b>	<b>355,454</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	370,725	362,482
減価償却累計額	130,014	137,216
建物及び構築物(純額)	1, 2 240,711	1, 2 225,265
土地	1, 2, 4 531,906	1, 2, 4 527,272
建設仮勘定	6,526	8,479
その他	25,880	28,284
減価償却累計額	15,481	16,501
その他(純額)	1, 2 10,399	1, 2 11,782
<b>有形固定資産合計</b>	<b>6 789,543</b>	<b>6 772,800</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	1 106,410	1 106,083
のれん	4,845	3,136
その他	2 955	2 1,196
<b>無形固定資産合計</b>	<b>112,212</b>	<b>6 110,416</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1, 3, 5 139,635	1, 3, 5 127,788
匿名組合出資金	3, 5 4,686	3, 5 4,904
長期貸付金	21	7
繰延税金資産	1,249	1,252
敷金及び保証金	1, 2 21,365	1, 2 21,232
退職給付に係る資産	1,711	858
その他	2, 3, 5 62,117	2, 3, 5 56,966
貸倒引当金	93	98
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>230,694</b>	<b>212,912</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,132,449</b>	<b>1,096,130</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,441,050</b>	<b>1,451,584</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	1 51,743	1 65,925
コマーシャル・ペーパー	15,000	33,000
1年内償還予定の社債	20,000	15,000
未払金	1 11,132	1 11,193
未払法人税等	7,999	5,835
完成工事補償引当金	15	10
賞与引当金	778	929
役員賞与引当金	44	43
環境対策引当金	210	-
不動産特定共同事業出資受入金	2 26,552	2 8,042
その他	1 54,096	1 45,944
<b>流動負債合計</b>	<b>187,571</b>	<b>185,924</b>
<b>固定負債</b>		
社債	125,000	145,000
長期借入金	1 597,642	1 594,449
繰延税金負債	28,682	21,793
再評価に係る繰延税金負債	4 27,277	4 27,277
役員株式給付引当金	-	53
役員退職慰労引当金	224	169
環境対策引当金	53	30
受入敷金保証金	1 74,187	1 75,245
退職給付に係る負債	11,156	11,477
不動産特定共同事業出資受入金	2 22,161	2 18,600
その他	1 13,673	1 14,985
<b>固定負債合計</b>	<b>900,059</b>	<b>909,081</b>
<b>負債合計</b>	<b>1,087,630</b>	<b>1,095,005</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,722	66,722
利益剰余金	87,153	107,468
自己株式	32	237
<b>株主資本合計</b>	<b>246,295</b>	<b>266,404</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	62,508	49,859
土地再評価差額金	4 30,932	4 30,932
為替換算調整勘定	4,530	872
退職給付に係る調整累計額	664	61
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>98,636</b>	<b>81,726</b>
非支配株主持分	8,487	8,447
<b>純資産合計</b>	<b>353,419</b>	<b>356,578</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>1,441,050</b>	<b>1,451,584</b>

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】  
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
営業収益	266,983	273,302
営業原価	1 189,095	1 192,134
営業総利益	77,887	81,168
販売費及び一般管理費	2 33,130	2 34,402
営業利益	44,757	46,765
営業外収益		
受取利息	40	8
受取配当金	1,961	2,411
持分法による投資利益	1,682	408
補助金収入	71	430
その他	622	333
営業外収益合計	4,378	3,593
営業外費用		
支払利息	6,103	6,020
借入手数料	1,757	1,156
社債発行費	184	206
不動産特定共同事業分配金	640	351
その他	1,033	585
営業外費用合計	9,719	8,321
経常利益	39,416	42,036
特別利益		
固定資産売却益	3 266	3 54
投資有価証券売却益	-	28
負ののれん発生益	135	-
関係会社出資金売却益	-	637
特別利益合計	401	720
特別損失		
固定資産売却損	4 9	4 0
固定資産除却損	5 130	5 159
減損損失	6 3,808	6 2,495
段階取得に係る差損	22	-
企業結合における交換損失	27	-
特別損失合計	3,999	2,655
税金等調整前当期純利益	35,818	40,101
法人税、住民税及び事業税	12,115	13,266
法人税等調整額	133	1,321
法人税等合計	12,249	11,945
当期純利益	23,569	28,155
非支配株主に帰属する当期純利益	970	878
親会社株主に帰属する当期純利益	22,599	27,277

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
当期純利益	23,569	28,155
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,827	12,987
繰延ヘッジ損益	152	-
為替換算調整勘定	305	256
退職給付に係る調整額	100	602
持分法適用会社に対する持分相当額	591	3,401
その他の包括利益合計	1 10,776	1 17,248
包括利益	34,346	10,907
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	33,123	10,366
非支配株主に係る包括利益	1,222	540



【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2017年1月1日 至 2017年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,722	70,629	27	229,775
当期変動額					
剰余金の配当			6,074		6,074
親会社株主に帰属する当期純利益			22,599		22,599
自己株式の取得				5	5
自己株式の処分		0		0	0
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）					
当期変動額合計	-	0	16,524	4	16,520
当期末残高	92,451	66,722	87,153	32	246,295

	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	52,934	152	30,932	3,633	764	88,112	7,705	325,593
当期変動額								
剰余金の配当								6,074
親会社株主に帰属する当期純利益								22,599
自己株式の取得								5
自己株式の処分								0
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）	9,574	152	-	897	100	10,524	782	11,306
当期変動額合計	9,574	152	-	897	100	10,524	782	27,826
当期末残高	62,508	-	30,932	4,530	664	98,636	8,487	353,419

当連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,722	87,153	32	246,295
当期変動額					
剰余金の配当			6,942		6,942
親会社株主に帰属する当期純利益			27,277		27,277
自己株式の取得				205	205
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動			20		20
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）					
当期変動額合計	-	0	20,314	205	20,109
当期末残高	92,451	66,722	107,468	237	266,404

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

【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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	35,818	40,101
減価償却費	15,039	16,448
減損損失	3,808	2,495
のれん償却額	1,637	1,709
負ののれん発生益	135	-
段階取得に係る差損益(は益)	22	-
企業結合における交換損益(は益)	27	-
持分法による投資損益(は益)	1,682	408
貸倒引当金の増減額(は減少)	204	13
賞与引当金の増減額(は減少)	13	151
役員賞与引当金の増減額(は減少)	10	1
役員株式給付引当金の増減額(は減少)	-	53
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	48	54
環境対策引当金の増減額(は減少)	209	233
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	60	305
受取利息及び受取配当金	2,002	2,420
支払利息	6,103	6,020
投資有価証券売却損益(は益)	-	28
関係会社出資金売却損益(は益)	-	637
固定資産除売却損益(は益)	126	105
売上債権の増減額(は増加)	926	1,104
たな卸資産の増減額(は増加)	2 67,501	2 23,273
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	2,277	1,155
仕入債務の増減額(は減少)	200	1,381
敷金及び保証金の増減額(は増加)	159	132
預り金の増減額(は減少)	5,892	5,936
その他	5,502	819
小計	7,615	36,794
利息及び配当金の受取額	4,408	4,004
利息の支払額	6,542	6,013
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	4,447	15,038
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,196	19,748

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,180	8,186
投資有価証券の取得による支出	3,229	11,625
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 支出	532	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 収入	64	-
関係会社出資金の取得による支出	10,858	6,235
関係会社出資金の売却による収入	-	3,079
匿名組合出資金の払込による支出	828	767
匿名組合出資金の払戻による収入	2,469	2,112
固定資産の売却による収入	956	1,350
固定資産の取得による支出	42,692	40,798
貸付けによる支出	69	-
貸付金の回収による収入	15	5
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(は減少)	10,647	22,071
その他	1,337	3,186
投資活動によるキャッシュ・フロー	64,508	63,577
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	1,280	76
コマーシャル・ペーパーの増減額(は減少)	15,000	18,000
長期借入れによる収入	159,000	62,750
長期借入金の返済による支出	94,449	51,868
長期未払金の返済による支出	907	903
社債の発行による収入	30,000	35,000
社債の償還による支出	20,761	20,000
自己株式の売却による収入	0	0
自己株式の取得による支出	5	205
配当金の支払額	6,068	6,935
非支配株主への配当金の支払額	554	577
その他	1,974	744
財務活動によるキャッシュ・フロー	77,998	34,438
現金及び現金同等物に係る換算差額	119	122
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	825	9,513
現金及び現金同等物の期首残高	42,053	41,227
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	10
現金及び現金同等物の期末残高	1 41,227	1 31,702

【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 27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。

㈱イー・ステート・ラボは、新規設立したため、連結の範囲に含めております。

㈱誠愛苑他4社は、連結子会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。

㈱東京建物ファイナンスは、重要性が低下したため、連結の範囲から除外しております。

渋谷プロジェクト特定目的会社他2社は、清算等により、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

㈱東京建物ファイナンス

(連結の範囲から除いた理由)

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

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の数

関連会社 19社

主要な会社名 霞が開開発特定目的会社

浙江財富興園置業有限公司他4社は、取得により持分法適用の範囲に含めております。

PT Dharma Tatemono Property及びPT Dharma Tatemono Residencesは、重要性が増したため持分法適用の範囲に含めております。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社(㈱東京建物ファイナンス他)及び関連会社(日精ビル管理㈱他)の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。

(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次の通りであります。

10月29日決算会社 匿名組合1社(\*1)

11月30日決算会社 特定目的会社2社(\*2)

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

(\*2) 連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。

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

その他の連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。

#### 4 会計方針に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### 有価証券

###### 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

###### その他有価証券

###### 時価のあるもの

連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

###### 時価のないもの

移動平均法による原価法

###### たな卸資産

###### 販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

###### 仕掛販売用不動産

同上

###### 開発用不動産

同上

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

###### 当社及び国内連結子会社

###### 有形固定資産(リース資産を除く)

###### 建物及び構築物

定額法

###### その他

###### 機械及び装置

主として定額法

###### 車両運搬具

主として定率法

###### 工具、器具及び備品

同上

但し、一部国内連結子会社は2016年3月31日以前に取得した建物附属設備及び構築物において定率法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については、主として法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

###### 無形固定資産(リース資産を除く)

###### 定額法

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

###### リース資産

###### 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

###### 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。なお、リース取引開始日が2008年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

###### 在外連結子会社

###### 定額法

##### (3) 重要な繰延資産の処理方法

###### 社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

#### (4) 重要な引当金の計上基準

##### 貸倒引当金

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

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

##### 完成工事補償引当金

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

##### 賞与引当金

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

##### 役員賞与引当金

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

##### 役員株式給付引当金

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

##### 役員退職慰労引当金

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

##### 環境対策引当金

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

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(7) のれんの償却方法及び償却期間

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

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日改正 企業会計基準委員会)

「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30年2月16日最終改正 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針を企業会計基準委員会に移管するに際して、基本的にその内容を踏襲した上で、必要と考えられる以下の見直しが行われたものであります。

(会計処理の見直しを行った主な取扱い)

- ・個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱い
- ・(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱い

(2) 適用予定日

2019年12月期の期首から適用いたします。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

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

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

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

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「その他」に表示しておりました693百万円は、「補助金収入」71百万円、「その他」622百万円として組み替えております。

(追加情報)

(株式給付信託(BBT)の導入)

当社は、2018年3月28日開催の第200期定時株主総会の決議に基づき、当連結会計年度より、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、役員を対象とする株式報酬制度「株式給付信託(BBT(Board Benefit Trust))」(以下「本制度」という。)を導入しております。

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

(1)取引の概要

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

(2)信託に残存する自社の株式

当社は、本信託に残存する当社株式を、本信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により、純資産の部に自己株式として計上しております。当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額は199百万円、株式数は127,000株であります。

## (連結貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 (2017年12月31日)		当連結会計年度 (2018年12月31日)	
販売用不動産	- 百万円	( - 百万円)	56 百万円	( - 百万円)
建物及び構築物	78,066 百万円	( 65,841 百万円)	74,879 百万円	( 63,225 百万円)
土地	34,672 百万円	( - 百万円)	34,516 百万円	( - 百万円)
その他(有形固定資産)	464 百万円	( 464 百万円)	426 百万円	( 426 百万円)
借地権	90,673 百万円	( 90,673 百万円)	90,653 百万円	( 90,653 百万円)
敷金及び保証金	4,337 百万円	( 4,327 百万円)	4,398 百万円	( 4,398 百万円)
計	208,216 百万円	(161,308 百万円)	204,932 百万円	(158,704 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 (2017年12月31日)		当連結会計年度 (2018年12月31日)	
短期借入金	3,665 百万円	( 3,550 百万円)	3,662 百万円	( 3,550 百万円)
未払金	902 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)	106 百万円	( - 百万円)
長期借入金	186,942 百万円	(186,499 百万円)	183,506 百万円	(182,949 百万円)
受入敷金保証金	208 百万円	( - 百万円)	192 百万円	( - 百万円)
その他(固定負債)	3,742 百万円	( - 百万円)	2,839 百万円	( - 百万円)
計	195,479 百万円	(190,049 百万円)	191,211 百万円	(186,499 百万円)

上記のうち、( )内書きはノンリコース債務を示しております。

上記のほか、前連結会計年度及び当連結会計年度において、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保等として、現金及び預金(定期預金)1百万円並びに投資有価証券162百万円を、差し入れております。

2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2017年12月31日)		当連結会計年度 (2018年12月31日)	
販売用不動産	18,399 百万円		97 百万円	
仕掛販売用不動産	- 百万円		2,080 百万円	
建物及び構築物他	11,091 百万円		4,350 百万円	
土地	72,262 百万円		22,817 百万円	
その他(無形固定資産)	3 百万円		0 百万円	
敷金及び保証金	76 百万円		76 百万円	
その他(投資その他の資産)	24 百万円		17 百万円	
計	101,857 百万円		29,439 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 (2017年12月31日)		当連結会計年度 (2018年12月31日)	
その他(流動資産(株式))	88 百万円		- 百万円	
その他(流動資産(匿名組合出資金))	1,500 百万円		- 百万円	
投資有価証券(株式)	3,581 百万円		18,265 百万円	
投資有価証券(優先出資)	8,116 百万円		53 百万円	
投資有価証券(その他)	2,017 百万円		1,968 百万円	
匿名組合出資金(投資その他の資産)	2,451 百万円		3,095 百万円	
その他(投資その他の資産(出資金))	31,925 百万円		32,113 百万円	

#### 4 土地の再評価

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

・再評価の方法

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

・再評価を行った年月日

2000年12月31日

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

	前連結会計年度 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
その他(流動資産)	1,646 百万円	57 百万円
投資有価証券	8,382 百万円	930 百万円
匿名組合出資金(投資その他の資産)	4,686 百万円	4,904 百万円
その他(投資その他の資産)	0 百万円	0 百万円
計	14,715 百万円	5,893 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3,730百万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。

当連結会計年度において、有形固定資産35,271百万円及び無形固定資産277百万円を保有目的の変更により、販売用不動産26,440百万円、仕掛販売用不動産7,042百万円及び開発用不動産2,066百万円に振替えております。

#### 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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018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)1	11,077 百万円	13,312 百万円
その他	170 百万円	- 百万円
計	11,247 百万円	13,312 百万円

(注)1. 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。

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

## (連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
営業原価	293 百万円	54 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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
広告宣伝費	3,510 百万円	3,375 百万円
給料手当	9,246 百万円	10,123 百万円
賞与引当金繰入額	282 百万円	333 百万円
役員賞与引当金繰入額	44 百万円	37 百万円
退職給付費用	559 百万円	751 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	45 百万円	43 百万円
役員株式給付引当金繰入額	- 百万円	55 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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
土地	6 百万円	122 百万円
建物及び構築物他	260 百万円	67 百万円
計	266 百万円	54 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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
土地	8 百万円	- 百万円
建物及び構築物他	1 百万円	0 百万円
計	9 百万円	0 百万円

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

## 6 減損損失

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

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
ゴルフ場施設他	土地、建物及び構築物他	静岡県富士市他	2,663百万円
賃貸ビル	土地	大阪市北区他	1,144百万円

当連結会計年度において、売却予定の資産グループ及び市場価格の著しい下落がある資産グループ等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	3,352百万円
建物及び構築物他	449百万円
無形固定資産	6百万円
計	3,808百万円

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

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

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

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

減損損失の内訳は次の通りであります。

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

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

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	14,313	18,586
組替調整額	0	0
税効果調整前	14,313	18,586
税効果額	4,485	5,599
その他有価証券評価差額金	9,827	12,987
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	221	-
組替調整額	-	-
税効果調整前	221	-
税効果額	68	-
繰延ヘッジ損益	152	-
為替換算調整勘定：		
当期発生額	305	256
組替調整額	-	-
税効果調整前	305	256
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	305	256
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	163	852
組替調整額	18	16
税効果調整前	145	868
税効果額	44	265
退職給付に係る調整額	100	602
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	591	2,360
組替調整額	-	827
税効果調整前	591	3,187
税効果額	-	213
持分法適用会社に対する持分相当額	591	3,401
その他の包括利益合計	10,776	17,248

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017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)	19,656	3,404	316	22,744

(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 3,404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 316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
2017年3月29日 定時株主総会	普通株式	3,037	14	2016年12月31日	2017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。

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
2017年8月7日 取締役会	普通株式	3,037	14	2017年6月30日	2017年9月5日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	3,471	16	2017年12月31日	2018年3月29日



当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	216,963,374	-	-	216,963,374

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	22,744	131,208	239	153,713

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

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加	4,208株
株式給付信託(BBT)の取得による増加	127,000株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少	239株
------------------	------

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年3月28日 定時株主総会	普通株式	3,471	16	2017年12月31日	2018年3月29日

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年8月2日 取締役会	普通株式	3,471	16	2018年6月30日	2018年9月4日

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

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年3月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,121	19	2018年12月31日	2019年3月28日

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
現金及び預金	45,149 百万円	31,716 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)	3,886 百万円	- 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	35 百万円	13 百万円
現金及び現金同等物	41,227 百万円	31,702 百万円

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

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

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

リース資産の減価償却の方法

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

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、2008年12月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりますが、重要性がないため記載を省略しております。

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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
1年内	6,149	5,515
1年超	80,712	85,257
合計	86,862	90,772

(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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
1年内	15,572	18,792
1年超	42,909	73,537
合計	58,481	92,329

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

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

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)の管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(2017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	45,149	45,149	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	119,785	119,785	-
資産計	164,934	164,934	-
(1) コマーシャル・ペーパー	15,000	15,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	649,385	654,815	5,430
(3) 1年内償還予定の社債及び社債	145,000	147,638	2,638
負債計	809,385	817,453	8,068
デリバティブ取引	-	-	-

当連結会計年度(2018年12月31日)

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	31,716	31,716	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	101,213	101,213	-
資産計	132,930	132,930	-
(1) 短期借入金	107	107	-
(2) コマーシャル・ペーパー	33,000	33,000	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	660,266	665,794	5,527
(4) 1年内償還予定の社債及び社債	160,000	162,577	2,577
負債計	853,374	861,479	8,104
デリバティブ取引	-	-	-

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 有価証券及び投資有価証券

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

負債

(1) 短期借入金及び(2) コマーシャル・ペーパー

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

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

(4) 1年内償還予定の社債及び社債

社債の時価については、市場価額等によっております。

デリバティブ取引

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

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

(単位：百万円)

区分	2017年12月31日	2018年12月31日
非上場株式等(*1)	11,556	26,256
優先出資証券(*1)	8,439	376
匿名組合出資金(*2)	6,186	4,904
受入敷金保証金(*3)	74,187	75,245

(\*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(2017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	44,390	-	-	-
合計	44,390	-	-	-

当連結会計年度(2018年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	31,005	-	-	-
合計	31,005	-	-	-

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(2017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)
コマーシャル・ペーパー	15,000	-	-	-	-	-
社債	20,000	15,000	15,000	20,000	10,000	65,000
長期借入金	51,743	64,918	223,581	59,565	60,405	189,170
合計	86,743	79,918	238,581	79,565	70,405	254,170

当連結会計年度(2018年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	107	-	-	-	-	-
コマーシャル・ペーパー	33,000	-	-	-	-	-
社債	15,000	15,000	20,000	10,000	25,000	75,000
長期借入金	65,817	225,827	63,921	78,399	41,677	184,623
合計	113,925	240,827	83,921	88,399	66,677	259,623

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2017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	104,854	18,584	86,270
債券			
国債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	12,341	7,096	5,244
小計	117,195	25,680	91,515
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	2,214	3,102	888
その他	374	410	35
小計	2,589	3,513	923
合計	119,785	29,193	90,591

当連結会計年度(2018年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	83,021	16,945	66,075
債券			
国債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	14,735	7,461	7,274
小計	97,756	24,406	73,349
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	3,414	4,751	1,337
その他	42	46	4
小計	3,457	4,798	1,341
合計	101,213	29,205	72,008

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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	28	28	-



(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2017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	95,604	86,110	(注)
合計			95,604	86,110	-

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

当連結会計年度(2018年12月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額 (百万円)	契約額のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	86,110	78,500	(注)
合計			86,110	78,500	-

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として、確定給付企業年金制度及び退職一時金制度を設けているほか、2018年4月から確定拠出年金制度を設けております。

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

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

2. 確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
退職給付債務の期首残高	19,137百万円	19,298百万円
勤務費用	1,156	1,151
利息費用	109	112
数理計算上の差異の発生額	108	594
退職給付の支払額	801	842
転籍に伴う減少額	412	67
退職給付債務の期末残高	19,298	20,246

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
年金資産の期首残高	10,406百万円	10,750百万円
期待運用収益	156	161
数理計算上の差異の発生額	30	312
事業主からの拠出額	451	289
退職給付の支払額	232	238
年金資産の期末残高	10,750	10,650

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	508百万円	897百万円
退職給付費用	137	139
退職給付の支払額	39	58
転籍に伴う増加額	290	43
退職給付に係る負債の期末残高	897	1,022

(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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
積立型制度の退職給付債務	9,039百万円	9,791百万円
年金資産	10,750	10,650
	1,711	858
非積立型制度の退職給付債務	11,156	11,477
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	9,444	10,618
退職給付に係る負債	11,156	11,477
退職給付に係る資産	1,711	858
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	9,444	10,618

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
勤務費用	1,156百万円	1,151百万円
利息費用	109	112
期待運用収益	156	161
数理計算上の差異の費用処理額	1	49
過去勤務費用の費用処理額	7	10
簡便法で計算した退職給付費用	137	139
その他	119	23
確定給付制度に係る退職給付費用	1,122	1,257

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
過去勤務費用	7百万円	10百万円
数理計算上の差異	137	857
合計	145	868

(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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
未認識過去勤務費用	32百万円	21百万円
未認識数理計算上の差異	923	66
合計	956	88

(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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
債券	40.2%	38.4%
株式	22.0	19.6
一般勘定	11.6	11.8
投資信託	23.1	25.9
その他	3.1	4.3
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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
割引率	0.4~0.6%	0.4~0.6%
長期期待運用収益率	1.5%	1.5%
予想昇給率	0.0~7.6%	0.0~7.6%

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度等への要拠出額は、前連結会計年度45百万円、当連結会計年度251百万円であります。

(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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
投資有価証券評価損	611百万円	559百万円
減損損失	10,611 "	10,857 "
税務上の繰越欠損金	800 "	1,183 "
退職給付引当金	3,323 "	3,450 "
販売用不動産評価損	1,145 "	1,118 "
関係会社株式等評価損	1,309 "	1,113 "
減価償却超過額	702 "	526 "
役員退職慰労引当金	76 "	57 "
匿名組合分配損益未実現	1,918 "	1,868 "
投資に係る税効果	142 "	175 "
親子会社間の会計処理統一等による調整額	8,940 "	8,542 "
その他	4,102 "	4,218 "
繰延税金資産小計	33,686百万円	33,672百万円
評価性引当額	22,191 "	21,033 "
繰延税金資産合計	11,495百万円	12,638百万円
<b>繰延税金負債</b>		
子会社資産評価替	2,793百万円	2,783百万円
その他有価証券評価差額金	29,299 "	23,700 "
買換資産圧縮積立金	2,356 "	2,355 "
海外子会社等の留保利益	529 "	481 "
その他	1,935 "	1,762 "
繰延税金負債合計	36,913百万円	31,083百万円
繰延税金資産(負債)純額	25,418百万円	18,444百万円

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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
法定実効税率	30.9%	-
(調整)		
繰延税金資産に係る評価性引当額	0.1%	-
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9%	-
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.5%	-
住民税均等割等	0.2%	-
支払分配金の損金算入額	0.4%	-
海外子会社等の留保利益	1.0%	-
その他	2.0%	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.2%	-

(注) 当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル、賃貸マンション、賃貸商業施設等を所有しております。なお、賃貸オフィスビル等の一部については、当社及び一部の連結子会社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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018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	709,348
		期中増減額	8,628
		期末残高	717,976
	期末時価	1,071,146	1,100,464
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	140,571
		期中増減額	10,094
		期末残高	150,666
	期末時価	169,790	171,968

(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38,529百万円であります。また、主な減少は、減価償却13,295百万円、販売用不動産への振替3,727百万円、減損損失1,256百万円であります。当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得34,760百万円であります。また、主な減少は、減価償却13,516百万円、販売用不動産への振替35,549百万円、減損損失1,265百万円であります。

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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	78,689	82,867
	賃貸費用	49,214	50,295
	差額	29,475	32,572
	その他損益	1,086	1,200
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	7,352	7,596
	賃貸費用	4,047	3,936
	差額	3,305	3,659
	その他損益	22	36

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

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

「ビル事業」は、事務所用ビル・商業施設の賃貸及び管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション・戸建住宅の分譲並びにマンションの賃貸及び管理等を行っております。「アセットサービス事業」は、不動産の売買、仲介、コンサルティング並びに駐車場運営等を行っております。

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

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

3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017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	103,462	101,140	40,229	244,833	22,150	266,983	-	266,983
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,117	590	247	1,955	346	2,302	2,302	-
計	104,580	101,731	40,477	246,789	22,497	269,286	2,302	266,983
セグメント利益又は損失( )	31,999	16,739	3,807	52,546	580	51,966	7,208	44,757
セグメント資産	954,072	186,963	79,973	1,221,008	120,259	1,341,268	99,782	1,441,050
その他の項目								
減価償却費	11,428	925	1,172	13,526	1,467	14,993	46	15,039
持分法適用会社への投資額	39	-	-	39	32,869	32,909	-	32,909
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額(注)4	26,651	6,913	2,174	35,738	10,684	46,423	81	46,504

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

2. (1) セグメント利益又は損失の調整額 7,208百万円には、セグメント間取引消去 255百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 6,953百万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99,782百万円には、全社資産161,377百万円、セグメント間消去 61,594百万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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	ビル	住宅	アセット サービス	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	108,620	97,703	42,885	249,210	24,092	273,302	-	273,302
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	966	997	361	2,325	204	2,529	2,529	-
計	109,587	98,701	43,246	251,535	24,296	275,832	2,529	273,302
セグメント利益	33,390	14,146	6,366	53,902	180	54,083	7,317	46,765
セグメント資産	976,874	201,620	74,774	1,253,269	120,336	1,373,606	77,978	1,451,584
その他の項目								
減価償却費	12,010	991	1,746	14,748	1,651	16,399	48	16,448
持分法適用会社への投資額	53	-	-	53	47,040	47,094	-	47,094
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	29,008	5,491	2,102	36,603	3,338	39,941	53	39,995

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

2. (1) セグメント利益の調整額 7,317百万円には、セグメント間取引消去 7百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 7,325百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額77,978百万円には、全社資産133,901百万円、セグメント間消去 55,922百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

#### 【関連情報】

前連結会計年度（自 2017年1月1日 至 2017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 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【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 2017年1月1日 至 2017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	1,144	0	112	1,257	2,551	3,808	-	3,808

当連結会計年度（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（単位：百万円）

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

【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 2017年1月1日 至 2017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	-	41	1,494	1,536	101	1,637	-	1,637
当期末残高	-	461	3,829	4,291	554	4,845	-	4,845

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:百万円)

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

【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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
1株当たり純資産額	1,589.98円	1,605.70円
1株当たり当期純利益	104.17円	125.79円

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

	前連結会計年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当連結会計年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	22,599	27,277
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)	22,599	27,277
普通株式の期中平均株式数(千株)	216,941	216,853

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 (2017年12月31日)	当連結会計年度 (2018年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	353,419	356,578
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	8,487	8,447
(うち非支配株主持分(百万円))	8,487	8,447
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	344,931	348,131
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)	216,940	216,809

(重要な後発事象)  
(自己株式の取得)

当社は、2019年1月18日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について以下の通り決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由  
資本効率向上及び株主還元の拡充のため。
2. 取得に係る事項の内容
  - (1) 取得対象株式の種類  
普通株式
  - (2) 取得し得る株式の総数  
10,000,000株(上限)(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合4.61%)
  - (3) 株式の取得価額の総額  
10,000百万円(上限)
  - (4) 取得期間  
2019年2月6日から2019年12月31日まで
  - (5) 取得方法  
東京証券取引所における市場買付け
3. 取得の実施内容(2019年2月28日まで(約定日基準))
  - (1) 取得した株式の種類  
普通株式
  - (2) 取得した株式の総数  
3,491,500株
  - (3) 株式の取得価額の総額  
4,550百万円
  - (4) 取得方法  
東京証券取引所における市場買付け

(社債の発行)

当社は、2019年2月5日開催の取締役会において決議された劣後特約付無担保社債(ハイブリッド社債)の発行に関する包括決議に基づき、2019年3月8日に発行条件を決定し、2019年3月15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1回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債(劣後特約付)

1. 発行総額: 30,000百万円
2. 発行価格: 金額100円につき金100円
3. 利率: 年1.66%(2026年3月15日まで固定利率)  
2026年3月15日の翌日以降は変動利率(2026年3月16日に金利のステップアップが発生)
4. 償還期限: 2056年3月15日(満期一括償還)  
但し、2026年3月15日以降の各利払日に当社の裁量で期限前償還が可能
5. 払込期日及び発行日: 2019年3月15日
6. 資金用途: 社債償還資金及びコマーシャルペーパー償還資金に充当する予定

第2回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債(劣後特約付)(グリーンボンド)

1. 発行総額: 50,000百万円
2. 発行価格: 金額100円につき金100円
3. 利率: 年2.15%(2029年3月15日まで固定利率)  
2029年3月15日の翌日以降は変動利率(2029年3月16日に金利のステップアップが発生)
4. 償還期限: 2059年3月15日(満期一括償還)  
但し、2029年3月15日以降の各利払日に当社の裁量で期限前償還が可能
5. 払込期日及び発行日: 2019年3月15日
6. 資金用途: 設備資金及び借入金返済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	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
当社	第13回無担保社債	2011年 3月7日	10,000 (10,000)	-	1.73	なし	2018年 3月7日
当社	第16回無担保社債	2013年 3月18日	10,000 (10,000)	-	0.83	なし	2018年 3月16日
当社	第17回無担保社債	2013年 3月18日	15,000	15,000	1.30	なし	2020年 3月18日
当社	第18回無担保社債	2013年 10月31日	15,000	15,000	1.54	なし	2023年 10月31日
当社	第19回無担保社債	2014年 3月24日	15,000	15,000 (15,000)	0.49	なし	2019年 3月22日
当社	第20回無担保社債	2015年 3月18日	10,000	10,000	0.658	なし	2022年 3月18日
当社	第21回無担保社債	2015年 7月15日	10,000	10,000	0.59	なし	2021年 7月15日
当社	第22回無担保社債	2016年 5月6日	10,000	10,000	0.26	なし	2021年 5月6日
当社	第23回無担保社債	2016年 5月6日	10,000	10,000	0.63	なし	2026年 5月1日
当社	第24回無担保社債	2016年 9月1日	10,000	10,000	0.82	なし	2031年 9月1日
当社	第25回無担保社債	2017年 3月22日	10,000	10,000	0.52	なし	2027年 3月19日
当社	第26回無担保社債	2017年 5月1日	10,000	10,000	0.40	なし	2024年 5月1日
当社	第27回無担保社債	2017年 8月30日	10,000	10,000	0.80	なし	2032年 8月30日
当社	第28回無担保社債	2018年 2月22日	-	10,000	0.20	なし	2023年 2月22日
当社	第29回無担保社債	2018年 2月22日	-	10,000	0.48	なし	2028年 2月22日
当社	第30回無担保社債	2018年 2月22日	-	15,000	1.08	なし	2038年 2月22日
合計	-	-	145,000 (20,000)	160,000 (15,000)	-	-	-

(注) 1. 当期末残高のうち、1年以内に償還が予定されるものを( )内に内書で表示しております。  
2. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額は以下の通りであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	15,000	15,000	20,000	10,000	25,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	107	0.40	-
1年以内に返済予定の長期借入金	48,192	62,267	0.62	-
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	3,550	3,550	0.85	-
1年以内に返済予定のリース債務	40	86	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定の ものを除く)	411,142	411,499	0.65	2020年2月 ~2077年3月
ノンリコース長期借入金(1年以内 に返済予定のものを除く)	186,499	182,949	0.85	2020年3月 ~2022年1月
リース債務(1年以内に返済予定の ものを除く)	231	2,153	-	2020年4月 ~2048年2月
その他有利子負債				
コマーシャル・ペーパー	15,000	33,000	0.00	-
未払金(1年以内返済予定)	903	902	1.37	-
長期未払金(1年以内に返済予定の ものを除く)	3,742	2,839	0.64	2033年9月
合計	669,304	699,356	-	-

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	53,077	63,571	68,549	41,677
ノンリコース長期借入金	172,749	350	9,850	-
リース債務	73	73	74	73
長期未払金	202	202	202	202

【資産除去債務明細表】

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

( 2 ) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
営業収益 (百万円)	89,435	142,348	193,519	273,302
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	20,933	27,718	34,404	40,101
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	15,334	19,281	23,732	27,277
1 株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	70.69	88.90	109.43	125.79

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1 株当たり四半期純利益 (円)	70.69	18.20	20.53	16.35

(注) 当社は、第 2 四半期連結会計期間より株式給付信託 (BBT) を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は 1 株当たり四半期(当期)純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。



2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	14,464	12,041
営業未収入金	7,731	6,142
販売用不動産	2, 5 41,705	2, 5 60,492
仕掛販売用不動産	67,984	2, 5 101,401
開発用不動産	76,667	5 77,996
前渡金	3,378	2,800
前払費用	1,836	1,950
繰延税金資産	1,264	1,383
短期貸付金	10,530	6,582
その他	15,641	15,530
貸倒引当金	913	963
流動資産合計	240,292	285,355
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1, 2 142,648	1, 2 135,077
構築物	2 2,861	2 2,533
機械及び装置	2 947	2 823
車両運搬具	2 160	2 120
工具、器具及び備品	2 911	2 807
土地	1, 2 487,294	1, 2 501,077
建設仮勘定	5,709	8,330
その他	2,473	2,466
有形固定資産合計	5 643,007	5 651,236
<b>無形固定資産</b>		
借地権	15,381	15,163
その他	2 98	2 74
無形固定資産合計	15,480	5 15,238

(単位：百万円)

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 107,965	1 92,165
関係会社株式及び出資金	78,730	90,692
その他の関係会社有価証券	24,599	19,633
匿名組合出資金	1,828	1,785
関係会社匿名組合出資金	34,373	18,835
関係会社長期貸付金	30,779	28,382
敷金及び保証金	2 12,710	2 12,467
その他	2 21,313	2 20,730
貸倒引当金	80	78
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>312,222</b>	<b>284,613</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>970,709</b>	<b>951,088</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,211,001</b>	<b>1,236,443</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	56,079	70,972
コマースナル・ペーパー	15,000	33,000
1年内償還予定の社債	20,000	15,000
未払金	1 6,756	1 11,402
未払費用	7,033	6,887
未払法人税等	5,823	3,628
前受金	20,498	17,953
預り金	16,645	10,321
賞与引当金	206	228
環境対策引当金	210	-
不動産特定共同事業出資受入金	2 26,552	2 8,042
その他	1 81	1 87
<b>流動負債合計</b>	<b>174,887</b>	<b>177,523</b>
<b>固定負債</b>		
社債	125,000	145,000
長期借入金	397,419	401,036
繰延税金負債	24,443	18,650
再評価に係る繰延税金負債	27,277	27,277
退職給付引当金	7,063	7,289
役員株式給付引当金	-	53
環境対策引当金	30	30
関係会社事業損失引当金	505	921
受入敷金保証金	1 69,134	1 70,725
不動産特定共同事業出資受入金	2 22,161	2 18,600
資産除去債務	358	361
その他	1 11,135	1 10,051
<b>固定負債合計</b>	<b>684,530</b>	<b>699,998</b>
<b>負債合計</b>	<b>859,418</b>	<b>877,522</b>

(単位：百万円)

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金		
資本準備金	63,729	63,729
その他資本剰余金	0	0
資本剰余金合計	63,729	63,729
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金	5,325	5,323
繰越利益剰余金	101,698	120,429
利益剰余金合計	107,023	125,753
自己株式	36	242
株主資本合計	263,168	281,692
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	57,482	46,296
土地再評価差額金	30,932	30,932
評価・換算差額等合計	88,415	77,229
純資産合計	351,583	358,921
負債純資産合計	1,211,001	1,236,443

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
営業収益		
ビル事業収益	63,749	69,320
住宅事業収益	85,617	80,804
その他事業収益	1,964	2,745
営業収益合計	151,331	152,870
営業原価		
ビル事業原価	38,414	41,864
住宅事業原価	58,495	56,247
その他事業原価	2,458	2,374
営業原価合計	99,369	100,486
営業総利益	51,962	52,383
販売費及び一般管理費	2 18,060	2 18,744
営業利益	33,902	33,639
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	5,765	5,539
その他	256	171
営業外収益合計	6,021	5,710
営業外費用		
支払利息	4,314	4,272
借入手数料	1,255	702
社債発行費	184	206
不動産特定共同事業分配金	640	351
貸倒引当金繰入額	345	56
その他	138	299
営業外費用合計	6,879	5,888
経常利益	33,044	33,461

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	265	1
投資有価証券売却益	-	28
関係会社出資金売却益	-	881
投資損失引当金戻入額	3,244	-
抱合せ株式消滅差益	3,395	-
企業結合における交換利益	164	-
特別利益合計	7,070	910
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	47	64
関係会社事業損失引当金繰入額	179	415
減損損失	2,207	191
特別損失合計	2,433	671
税引前当期純利益	37,681	33,701
法人税、住民税及び事業税	8,455	9,171
法人税等調整額	73	1,141
法人税等合計	8,529	8,029
当期純利益	29,152	25,671

【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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)		当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	-	-	1,524	3.6
人件費	2	3,001	7.8	3,219	7.7
経費等		35,412	92.2	37,120	88.7
(うち租税公課)	3	(4,044)		(4,615)	
(うち土地建物賃借料)		(8,868)		(9,163)	
(うち修繕費)		(1,446)		(1,008)	
(うち水道光熱費)		(3,552)		(3,967)	
(うち支払管理費)		(6,724)		(7,105)	
(うち減価償却費)	4	(7,749)		(8,342)	
合計		38,414	100.0	41,864	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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)		当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018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	56,023	95.8	53,537	95.2
人件費	2	117	0.2	138	0.2
経費等		2,355	4.0	2,572	4.6
(うち土地建物賃借料)		(1,546)		(1,554)	
(うち支払管理費)		(159)		(180)	
(うち減価償却費)	3	(327)		(393)	
合計		58,495	100.0	56,247	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261百万円、当事業年度52百万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。

(ハ)その他事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年 1月 1日 至 2017年12月31日)		当事業年度 (自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
人件費	1	695	28.3	621	26.2
経費等		1,763	71.7	1,752	73.8
(うち土地建物賃借料)		(253)		(311)	
(うち減価償却費)	2	(869)		(1,003)	
合計		2,458	100.0	2,374	100.0

- 1 人件費は法定福利費を含んでおります。
- 2 減価償却費は、賃貸中の販売用不動産の減価償却費を含んでおります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本								自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計			
					買換資産圧縮積立金	繰越利益剰余金				
当期首残高	92,451	63,729	0	63,729	5,328	78,617	83,946	32	240,095	
当期変動額										
剰余金の配当						6,074	6,074		6,074	
当期純利益						29,152	29,152		29,152	
買換資産圧縮積立金の取崩					2	2	-		-	
自己株式の取得								5	5	
自己株式の処分			0	0				0	0	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										
当期変動額合計	-	-	0	0	2	23,080	23,077	4	23,073	
当期末残高	92,451	63,729	0	63,729	5,325	101,698	107,023	36	263,168	

	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	49,417	152	30,932	80,197	320,292
当期変動額					
剰余金の配当					6,074
当期純利益					29,152
買換資産圧縮積立金の取崩					-
自己株式の取得					5
自己株式の処分					0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,064	152	-	8,217	8,217
当期変動額合計	8,064	152	-	8,217	31,290
当期末残高	57,482	-	30,932	88,415	351,583



当事業年度(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余 金合計	その他利益剰余金		利益剰余 金合計			
					買換資産 圧縮積立 金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	92,451	63,729	0	63,729	5,325	101,698	107,023	36	263,168	
当期変動額										
剰余金の配当						6,942	6,942		6,942	
当期純利益						25,671	25,671		25,671	
買換資産圧縮積立金の取崩					1	1			-	
自己株式の取得								205	205	
自己株式の処分			0	0				0	0	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)										
当期変動額合計	-	-	0	0	1	18,731	18,729	205	18,524	
当期末残高	92,451	63,729	0	63,729	5,323	120,429	125,753	242	281,692	

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

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

仕掛販売用不動産 同上

開発用不動産 同上

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

建物 定額法

構築物 同上

機械及び装置 同上

車両運搬具 定率法

工具、器具及び備品 同上

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

(3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。

なお、リース取引開始日が2008年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

### 3 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

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

#### (2) 賞与引当金

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

#### (3) 退職給付引当金

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

#### (4) 役員株式給付引当金

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

#### (5) 環境対策引当金

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

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

#### (2) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

#### (3) 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

#### (4) 退職給付に係る会計処理

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

(追加情報)

(株式給付信託(BBT)の導入)

当社は、2018年3月28日開催の第200期定時株主総会の決議に基づき、当事業年度より、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、役員を対象とする株式報酬制度「株式給付信託(BBT(Board Benefit Trust))」を導入しております。その概要は「1 連結財務諸表等 注記事項(追加情報)」に記載の通りであります。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。

担保に供している資産

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
建物	11,733 百万円	11,209 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 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
未払金	902 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	208 百万円	192 百万円
その他(固定負債)	3,742 百万円	2,839 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 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
販売用不動産	18,494 百万円	97 百万円
仕掛販売用不動産	- 百万円	2,080 百万円
建物他	11,243 百万円	4,389 百万円
土地	72,262 百万円	22,817 百万円
その他(無形固定資産)	3 百万円	0 百万円
敷金及び保証金	76 百万円	76 百万円
その他(投資その他の資産)	24 百万円	17 百万円
計	102,104 百万円	29,478 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 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018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	11,072 百万円	13,308 百万円
関係会社の前払金保証委託契約等に対する債務保証	90 百万円	36 百万円

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

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

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

	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
短期金銭債権	14,343 百万円	8,660 百万円
長期金銭債権	817 百万円	875 百万円
短期金銭債務	20,369 百万円	21,227 百万円
長期金銭債務	774 百万円	4,314 百万円

- 5 前事業年度において、有形固定資産3,727百万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。  
当事業年度において、有形固定資産25,806百万円及び無形固定資産276百万円を保有目的の変更により、販売用不動産17,266百万円、仕掛販売用不動産6,750百万円及び開発用不動産2,066百万円に振替えております。

(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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
営業収益に関する取引高	11,657 百万円	12,857 百万円
営業費用に関する取引高	10,528 百万円	21,286 百万円
営業取引以外の取引高	4,145 百万円	3,535 百万円

- 2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度59.5%、当事業年度59.0%、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40.5%、当事業年度41.0%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 2017年1月1日 至 2017年12月31日)	当事業年度 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
広告宣伝費	3,564 百万円	3,096 百万円
販売雑費	2,350 百万円	2,302 百万円
給料手当	3,877 百万円	4,090 百万円
租税公課	2,236 百万円	2,371 百万円

(有価証券関係)

子会社株式

前事業年度(2017年12月31日)

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

当事業年度(2018年12月31日)

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

(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の貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
子会社株式	56,752	64,880
計	56,752	64,880

(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 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
退職給付引当金	2,162百万円	2,230百万円
投資有価証券評価損	750 "	721 "
減損損失	8,399 "	8,387 "
関係会社株式等評価損	1,476 "	1,476 "
貸倒引当金繰入限度超過額	1,129 "	1,144 "
販売用不動産評価損	487 "	368 "
匿名組合分配損益未実現	2,090 "	1,868 "
その他	1,677 "	2,041 "
繰延税金資産小計	18,173百万円	18,238百万円
評価性引当額	13,758 "	12,609 "
繰延税金資産合計	4,415百万円	5,629百万円
<b>繰延税金負債</b>		
その他有価証券評価差額金	24,689百万円	19,920百万円
買換資産圧縮積立金	2,348 "	2,347 "
その他	555 "	629 "
繰延税金負債合計	27,593百万円	22,897百万円
繰延税金資産(負債)純額	23,178百万円	17,267百万円

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 (2017年12月31日)	当事業年度 (2018年12月31日)
法定実効税率	30.9%	30.9%
(調整)		
繰延税金資産に係る評価性引当額	0.5%	3.4%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7%	0.3%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.6%	3.7%
抱合せ株式消滅差益	2.8%	- %
住民税均等割等	0.0%	0.0%
合併による繰越欠損金等の引継	2.1%	- %
その他	0.1%	0.3%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	22.6%	23.8%

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2019年1月18日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について決議いたしました。その概要は「1 連結財務諸表等 注記事項(重要な後発事象)」に記載の通りであります。

(社債の発行)

当社は、2019年2月5日開催の取締役会において決議された劣後特約付無担保社債(ハイブリッド社債)の発行に関する包括決議に基づき、2019年3月8日に発行条件を決定し、2019年3月15日に発行いたしました。その概要は「1 連結財務諸表等 注記事項(重要な後発事象)」に記載の通りであります。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区 分	資産の 種 類	当期首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 償 却 額	当期末 残 高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	142,648	10,252	9,460	8,362	135,077	93,376
		-	-	(47)	-	-	-
	構築物	2,861	60	83	304	2,533	7,130
	機械及び装置	947	81	35	169	823	2,125
	車両運搬具	160	15	0	55	120	673
	工具、器具及び備品	911	293	56	340	807	4,029
	土地	487,294	41,475	27,692	-	501,077	-
		-	-	(133)	-	-	-
	建設仮勘定	5,709	5,347	2,726	-	8,330	-
その他の有形固定資産	2,473	3	10	-	2,466	-	
	-	-	(10)	-	-	-	
	計	643,007	57,529	40,066	9,233	651,236	107,334
		-	-	(191)	-	-	-
無形固定資産	借地権	15,381	61	279	-	15,163	-
	その他	98	3	1	25	74	357
	計	15,480	64	281	25	15,238	357

(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。

土地	石塚八重洲ビルの取得	13,441百万円
土地	N T A日本橋ビル(信託受益権)の取得	3,977百万円
土地	K D C渋谷ビル(信託受益権)の取得	3,724百万円

3. 当期減少額のうち主なもの(減損損失計上額を除く)は、次の通りであります。

土地	K Y麹町ビル(信託受益権)他 8 物件を販売用不動産へ振替	11,772百万円
土地	仕掛中の賃貸マンション 5 物件を仕掛販売用不動産へ振替	5,657百万円

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科 目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	993	97	48	1,042
賞与引当金	206	228	206	228
役員株式給付引当金	-	55	2	53
環境対策引当金	241	3	214	30
関係会社事業損失引当金	505	415	-	921

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。



## 第6【提出会社の株式事務の概要】

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

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

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

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

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第200期(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日) 2018年3月28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

2018年3月28日  
関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第201期第1四半期(自 2018年1月1日 至 2018年3月31日) 2018年5月14日  
関東財務局長に提出

第201期第2四半期(自 2018年4月1日 至 2018年6月30日) 2018年8月9日  
関東財務局長に提出

第201期第3四半期(自 2018年7月1日 至 2018年9月30日) 2018年11月9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

2018年8月17日  
関東財務局長に提出

#### (5) 訂正発行登録書(社債)

2018年12月21日  
2019年2月5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

2019年3月8日  
関東財務局長に提出

#### (7) 臨時報告書

2018年3月30日  
関東財務局長に提出

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

2018年12月17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。

#### (8) 自己株券買付状況報告書

報告期間(自 2019年1月18日 至 2019年1月31日) 2019年2月15日

報告期間(自 2019年2月1日 至 2019年2月28日) 2019年3月15日  
関東財務局長に提出

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2019年3月27日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 柳 井 浩 一

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の2018年1月1日から2018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2018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2018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2018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

2019年3月27日

東京建物株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 柳 井 浩 一

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の2018年1月1日から2018年12月31日までの第201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2018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。