

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 2022年1月1日
(第205期) 至 2022年12月31日

東京都中央区八重洲一丁目9番9号

東京建物株式会社

(E03859)

第205期(自2022年1月1日 至2022年12月31日)

有 価 証 券 報 告 書

- 1 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用して、2023年3月29日に提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 2 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書に添付された監査報告書及び上記の有価証券報告書と併せて提出した内部統制報告書・確認書を末尾に綴じ込んでおります。

東 京 建 物 株 式 会 社

目 次

	頁
第205期 有価証券報告書	
【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	7
5 【従業員の状況】	9
第2 【事業の状況】	10
1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】	10
2 【事業等のリスク】	14
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】	17
4 【経営上の重要な契約等】	23
5 【研究開発活動】	23
第3 【設備の状況】	24
1 【設備投資等の概要】	24
2 【主要な設備の状況】	25
3 【設備の新設、除却等の計画】	28
第4 【提出会社の状況】	29
1 【株式等の状況】	29
2 【自己株式の取得等の状況】	34
3 【配当政策】	35
4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	36
第5 【経理の状況】	59
1 【連結財務諸表等】	60
2 【財務諸表等】	111
第6 【提出会社の株式事務の概要】	131
第7 【提出会社の参考情報】	132
1 【提出会社の親会社等の情報】	132
2 【その他の参考情報】	132
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	133
監査報告書	巻末
内部統制報告書	巻末
確認書	巻末

【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】	2023年3月29日
【事業年度】	第205期（自 2022年1月1日 至 2022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 （上記は登記上の本店所在地であり、実際の業務は下記の場所で行っております。）
【電話番号】	03(3274)0111（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 経理部長 三 縞 祐 介
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
【電話番号】	03(3274)0111（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 経理部長 三 縞 祐 介
【縦覧に供する場所】	東京建物株式会社 関西支店 （大阪市中央区本町三丁目4番8号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第201期	第202期	第203期	第204期	第205期
決算年月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月
営業収益 (百万円)	273,302	323,036	334,980	340,477	349,940
経常利益 (百万円)	42,036	44,611	47,072	46,270	63,531
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	27,277	29,796	31,795	34,965	43,062
包括利益 (百万円)	10,907	46,402	24,490	38,898	41,616
純資産 (百万円)	356,578	384,211	399,129	427,661	456,838
総資産 (百万円)	1,450,091	1,564,049	1,624,640	1,650,770	1,720,134
1株当たり純資産額 (円)	1,605.70	1,794.15	1,862.81	1,996.52	2,135.08
1株当たり当期純利益 (円)	125.79	141.59	152.12	167.35	206.15
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	24.0	24.0	24.0	25.3	25.9
自己資本利益率 (%)	7.9	8.2	8.3	8.7	10.0
株価収益率 (倍)	9.1	12.1	9.3	10.0	7.8
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	19,748	24,096	43,524	65,889	△3,332
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△63,577	△64,082	△66,724	△1,642	△21,204
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	34,438	48,000	38,307	△32,187	18,421
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	31,702	39,497	54,645	87,008	82,439
従業員数 (名)	5,010	5,396	5,344	5,648	5,878
[外、平均臨時雇用者数]	[5,533]	[5,440]	[5,070]	[4,782]	[4,687]

(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. 当社は、第201期より株式給付信託 (BBT (=Board Benefit Trust)) 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。

3. 「収益認識に関する会計基準」 (企業会計基準第29号 2020年3月31日) 等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第201期	第202期	第203期	第204期	第205期
決算年月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月	2022年12月
営業収益 (百万円)	152, 870	199, 931	210, 283	219, 005	217, 383
経常利益 (百万円)	33, 461	34, 120	41, 694	47, 450	47, 509
当期純利益 (百万円)	25, 671	25, 971	30, 025	25, 564	32, 023
資本金 (百万円)	92, 451	92, 451	92, 451	92, 451	92, 451
発行済株式総数 (株)	216, 963, 374	216, 963, 374	209, 167, 674	209, 167, 674	209, 167, 674
純資産 (百万円)	358, 921	379, 325	392, 317	406, 956	425, 708
総資産 (百万円)	1, 235, 060	1, 351, 283	1, 456, 329	1, 474, 985	1, 543, 513
1株当たり純資産額 (円)	1, 655. 47	1, 814. 81	1, 876. 94	1, 948. 17	2, 037. 96
1株当たり配当額 (内1株当たり中間配当額) (円)	35. 00 (16. 00)	41. 00 (19. 00)	46. 00 (22. 00)	51. 00 (24. 00)	65. 00 (29. 00)
1株当たり当期純利益 (円)	118. 38	123. 41	143. 65	122. 35	153. 30
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	29. 0	28. 1	26. 9	27. 6	27. 6
自己資本利益率 (%)	7. 2	7. 0	7. 8	6. 4	7. 7
株価収益率 (倍)	9. 6	13. 8	9. 9	13. 7	10. 4
配当性向 (%)	29. 6	33. 2	32. 0	41. 7	42. 4
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	616 [60]	655 [62]	677 [74]	725 [87]	760 [95]
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	77. 2 (84. 0)	117. 3 (99. 2)	101. 0 (106. 6)	121. 7 (120. 2)	120. 7 (117. 2)
最高株価 (円)	1, 858	1, 740	1, 828	1, 852	2, 190
最低株価 (円)	1, 061	1, 078	904	1, 367	1, 569

- (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. 最高・最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所（プライム市場）におけるものであり、それ以前は東京証券取引所（市場第一部）におけるものであります。
3. 当社は、第201期より株式給付信託（BBT）を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式数から控除する自己株式に含めております。また、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。
4. 当社は、2020年1月20日開催の取締役会決議により、2020年1月31日付で自己株式7,795,700株を消却いたしました。この結果、第203期の発行済株式総数は7,795,700株減少しております。
5. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を当事業年度の期首から適用しており、当事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 【沿革】

当社は1896年10月1日に初代安田善次郎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いたしました。その後横浜支店を設け、さらに海外にも支店、出張所を有するに至りましたが、終戦により在外資産の全てを失うなど多大な影響を受けました。

戦後、ビル賃貸事業を中心に住宅分譲事業、仲介、鑑定、コンサルティング等、事業の拡大を図り、総合不動産会社としての地歩を固めました。近年は、駐車場事業、リゾート事業、資産運用事業、海外事業等を展開するとともに、複数の大規模再開発を推進しております。

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10月	住宅ローンの原型となった割賦販売方式での不動産売買を開始
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
1928年8月	関口台町分譲地にて宅地分譲事業開始
1929年11月	本店を東京建物ビルヂング（旧・東京建物本社ビル）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
1956年3月	一級建築士事務所登録
1956年11月	東京不動産管理(株)設立（2013年3月連結子会社化）
1958年3月	旧・東京建物本社ビル新館増築工事竣工、戦後のビル事業を本格化
1959年10月	東京不動産清掃(株)設立（現東京ビルサービス(株)）（2013年3月連結子会社化）
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）
1963年8月	府中市中原にて住宅地開発を開始。戦後の住宅事業を本格化
1964年6月	新宿営業所開設（現ビルマネジメント第二部新宿営業所）
1965年3月	不動産鑑定業者登録
1968年9月	藤沢市にてマンション分譲事業を開始
1974年2月	特定建設業許可
1979年11月	「新宿センタービル」竣工
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)）（2015年7月完全子会社化）
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（1992年10月札幌支店に昇格、2021年3月廃止）
1995年11月	不動産特定共同事業許可
1998年11月	SPC法（現・資産流動化法）の国内第1号登録取得
2000年4月	(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント設立（2016年12月連結子会社化）
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）
2003年4月	マンションブランドを「Brillia（ブリリア）」に統一
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11月	東京建物(上海)房地產咨询有限公司設立
2007年9月	「霞が関コモンゲート」竣工
2008年11月	「SMARK（スマーク）伊勢崎」開業
2011年2月	日本パーキング(株)の株式を取得（連結子会社化、2011年6月完全子会社化）
2012年5月	「中野セントラルパーク」竣工
2013年3月	「東京スクエアガーデン」竣工
2013年10月	「Brillia多摩ニュータウン」竣工
2014年2月	Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. 設立
2014年4月	「大手町タワー」竣工
2015年3月	日本初の区本庁舎一体型高層マンション「Brillia Tower 池袋」竣工
2016年8月	東京建物キッズ(株)設立
2017年3月	西新サービス(株)の株式を追加取得（連結子会社化、2019年12月完全子会社化）
2017年4月	(株)ケアライクの全株式を取得（完全子会社化、2018年6月介護人材派遣会社3社と統合し社名を東京建物スタッフィング(株)に変更）
2020年5月	東京建物八重洲ビルに本社事務所を移転
2020年5月	「Hareza Tower（ハレザタワー）」竣工
2021年8月	エキスパートオフィス(株)の株式を取得（連結子会社化、2022年1月完全子会社化）

3【事業の内容】

当社及び当社の関係会社61社（うち、連結子会社29社、持分法適用関連会社22社）が営んでいる主な事業の内容、当該事業に係る主要な会社名及び位置付けは以下の通りであり、各事業の区分は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 （1）連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に記載のセグメント情報の区分と同一であります。

なお、当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しております。

（1）ビル事業

当社は、オフィスビル、商業施設、物流施設等の開発・販売・賃貸・運営を行っております。

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、オフィスビル等の賃貸・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。

連結子会社であるエキスパートオフィス㈱は、サービスオフィス・コワーキングスペースの運営を行っております。

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、マンション等の開発・分譲・販売・賃貸・管理等を行っております。

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2社は、マンション分譲等におけるWEBプロモーションに関連するサービス等を行っております。

（3）アセットサービス事業

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。

連結子会社である日本パーキング㈱は、駐車場の開発・運営を行っております。

（4）その他事業

（クオリティライフ事業）

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。

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。

連結子会社である東京建物キッズ㈱は、保育施設の開発・運営を行っております。

（資産運用事業）

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

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

（海外事業）

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

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

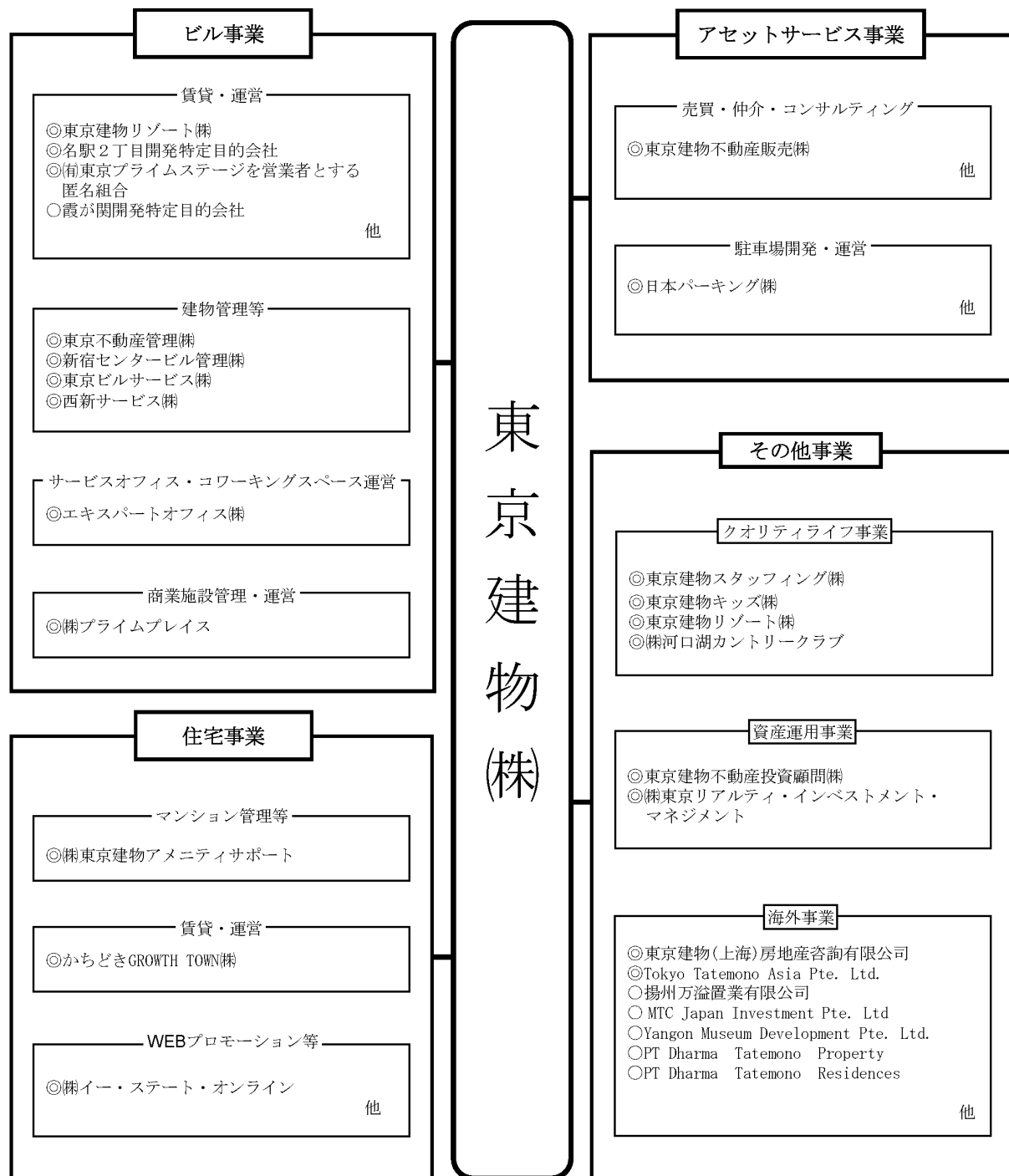
持分法適用関連会社である揚州万溢置業有限公司ほか6社は、中国において分譲マンションの開発等を行っております。

持分法適用関連会社であるMTC Japan Investment Pte. Ltd.、Yangon Museum Development Pte. Ltd.、PT Dharma Tatemono Property及びPT Dharma Tatemono Residencesほか6社は、東南アジアにおいてオフィス・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。



◎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 又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容 (注) 1	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任 (注) 2		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
(連結子会社)										
東京建物不動産販売(株)	東京都中央区	4,321	アセット サービス事 業	100.0	—	2	3	短期貸付金(注) 3 20,846	—	当社から 事務所を 賃借
東京建物リゾート(株)	東京都中央区	100	ビル事業、 その他事業	100.0	—	3	3	短期借入金(注) 3 1,683 短期貸付金(注) 3 1,040 長期貸付金(注) 3 14,225	—	当社から 事務所を 賃借
(株)東京建物アメニティ サポート	東京都中央区	100	住宅事業	100.0	—	2	7	短期借入金(注) 3 2,699 長期借入金(注) 3 3,000	—	当社から 事務所を 賃借
東京建物不動産投資 顧問(株)	東京都中央区	200	その他事業	100.0	—	1	5	短期借入金(注) 3 3,646	—	当社から 事務所を 賃借
(株)イー・ステート・ オンライン	東京都千代田区	100	住宅事業	100.0	—	—	5	短期借入金(注) 3 498	WEBプロモ ーションに 関連する業 務を委託	当社から 事務所を 賃借
(株)プライムプレイス	東京都中央区	100	ビル事業	100.0	—	2	3	短期借入金(注) 3 897	商業施設の 運営・管理 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
(株)河口湖カントリー クラブ	山梨県富士河口 湖町	10	その他事業	100.0	—	2	1	—	—	—
かちどきGROWTH TOWN(株)	東京都中央区	100	住宅事業	100.0	—	—	2	短期借入金(注) 3 350 短期貸付金(注) 3 400 長期貸付金(注) 3 2,250	—	—
東京建物(上海)房地產 咨询有限公司	中華人民共和国 上海市	百万元 7	その他事業	100.0	—	1	3	—	—	—
新宿センタービル 管理(株)	東京都新宿区	30	ビル事業	100.0	—	—	4	短期借入金(注) 3 958	ビルの管理 ・清掃業務 を委託	当社から 事務所を 賃借
日本パーキング(株)	東京都千代田区	100	アセット サービス事 業	100.0	—	2	4	短期借入金(注) 3 715 短期貸付金(注) 3 1,188 長期貸付金(注) 3 6,675	—	当社から 事務所を 賃借
東京不動産管理(株)	東京都墨田区	120	ビル事業	76.0	—	2	4	短期借入金(注) 3 14,008	ビルの管理 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
東京ビルサービス(株)	東京都墨田区	50	ビル事業	100.0	57.7	1	3	短期借入金(注) 3 2,202 長期借入金(注) 3 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 (注) 4	東京都千代田区	12,700	ビル事業	—	—	—	—	—	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 (注) 4	東京都千代田区	54,897	ビル事業	—	—	—	—	—	ビルの運営 ・管理業務 を受託	—

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容 (注) 1	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任 (注) 2		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. (注) 4	シンガポール	百万シンガ ポールドル 331	その他事業	100.0	—	—	3	—	—	—
東京建物キッズ㈱	東京都中央区	100	その他事業	90.0	—	1	3	短期貸付金(注) 3 293 長期貸付金(注) 3 322	—	当社から 事務所を 賃借
㈱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	その他事業	75.0	—	—	3	短期借入金(注) 3 300	—	当社から 事務所を 賃借
東京建物スタッフ イング㈱	東京都中央区	7	その他事業	100.0	—	1	5	短期借入金(注) 3 310	—	当社から 事務所を 賃借
西新サービス㈱	東京都中央区	80	ビル事業	100.0	—	2	6	短期貸付金(注) 3 39	ビルの管理 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
エキスパートオフィス ㈱	東京都千代田区	100	ビル事業	100.0	—	1	3	短期貸付金(注) 3 248	—	—
その他 8 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	ビル事業	—	—	—	—	—	ビルの運営 ・管理業務 を受託	—
揚州万溢置業有限公司	中華人民共和国 江蘇省揚州市	百万元 690	その他事業	25.0	—	—	2	—	—	—
MTC Japan Investment Pte. Ltd.	シンガポール	百万シンガ ポールドル 129	その他事業	42.9	42.9	—	2	—	—	—
Yangon Museum Development Pte. Ltd.	シンガポール	百万米ドル 140	その他事業	35.0	35.0	—	2	当社が債務保証	—	—
PT Dharma Tatemono Property	インドネシア	億インドネ シアルピア 10,951	その他事業	50.0	50.0	—	2	当社が債務保証	—	—
PT Dharma Tatemono Residences	インドネシア	億インドネ シアルピア 8,891	その他事業	50.0	50.0	—	2	当社が債務保証	—	—
その他16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. 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。

3. 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. 特定子会社であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2022年12月31日現在

セグメント	従業員数（名）
ビル事業	1,800 [2,388]
住宅事業	1,429 [810]
アセットサービス事業	591 [291]
その他事業	1,953 [1,174]
全社（共通）	105 [24]
合計	5,878 [4,687]

- (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コーポレート部門等に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2022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）
760 [95]	42歳1ヵ月	11年6ヵ月	10,096

セグメント	従業員数（名）
ビル事業	280 [33]
住宅事業	346 [36]
アセットサービス事業	5 [2]
その他事業	24 [－]
全社（共通）	105 [24]
合計	760 [95]

- (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コーポレート部門等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 381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いません。

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

① グループ長期ビジョン及び中期経営計画

当社グループは、企業理念「信頼を未来へ」のもと、持続的成長と中長期的な企業価値の向上を目指すため、2030年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」及び2020～2024年度を対象としたグループ中期経営計画を策定しております。長期ビジョンでは、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立していくことで、2030年頃に連結事業利益1,200億円を達成するとともに、SDGs達成への貢献を果たすことを掲げております。グループ中期経営計画（2020～2024年度）では、長期ビジョン実現に向けて、以下の「5つの重点戦略」と「ESG経営の高度化」を着実に推進することにより、後記「(2) 目標とする経営指標」に示す経営指標に係る目標数値等の達成を目指すこととしております。

〈当社グループ長期ビジョン〉

次世代デベロッパーへ

人口動態の変化や人々の価値観の多様化、テクノロジーの加速度的な進展など、
変化が激しく、不確実性が高まっている時代のなか、
サステナブルな社会の実現に向けて様々な課題が顕在化している。

東京建物グループは、
デベロッパーが果たす役割も大きく変わるべきだと考え、事業を通じて
「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、
すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指します。

着実な利益成長

2030年頃の目指す姿：
連結事業利益※1,200億円

様々な社会課題の解決

SDGs達成への貢献 

利益成長の基本方針

- 安定的な賃貸利益を着実に拡大、利益構成の中心とする
- 資本効率を意識したバランスの良い利益構成を目指す

※ 連結事業利益＝連結営業利益＋持分法投資損益

海外事業等の成長を取り込むため、目標とする利益指標として、営業利益に持分法投資損益を加えた「事業利益」を設定。

イ. 重点戦略① 「大規模再開発の推進」

- ・環境負荷の低減、自然災害への対策強化、賑わい拠点の創出、豊かなコミュニティの形成及び多様なパートナーとの協働と先進的なテクノロジーの活用による新たな価値の創出等によって、社会課題解決に貢献するまちづくりを実現し、オフィスビルポートフォリオの価値向上を目指します。
- ・東京駅前の旧本社ビルを含む再開発プロジェクトをはじめとする複数の大規模再開発プロジェクトを推進することで、安定的な賃貸利益の拡大を図ります。

ロ. 重点戦略② 「分譲マンション事業の更なる強化」

- ・競争力の高いマンションの開発機会を継続的に獲得し、社会変化に対応した良質な住まいを提供することで、分譲マンション事業の更なる強化を図ります。
- ・大規模な再開発や建替えプロジェクトを継続的に展開し、安定的な利益の確保を目指します。

ハ. 重点戦略③ 「投資家向け物件売却の拡大」

- ・不動産投資ニーズを捉えた多様なアセットの開発機会の積極的な獲得及び戦略的投資・売却の推進により、継続的な利益成長と資本効率の向上を目指します。
- ・資本効率の観点から固定資産についても収益性・将来性等を考慮し、ポートフォリオを見直します。

ニ. 重点戦略④ 「仲介・ファンド・駐車場事業の強化」

- ・不動産ストックの増加に着目した仲介事業並びに不動産の有効活用ニーズを捉えた駐車場事業を強化し、グループ関与アセットの拡大を目指します。
- ・開発・保有物件を当社がスポンサーを務めるREIT等へ売却することで、グループAUMを拡大し、ファンド事業の成長を図ります。

ホ. 重点戦略⑤ 「海外事業の成長」

- ・長期にわたり展開している中国での事業及び他のアジア諸国での開発を継続して推進します。
- ・現地有力パートナーとの協業を通じて新規の事業機会を獲得することにより、利益の拡大を目指します。

ヘ. 「ESG経営の高度化」

- ・サステナビリティ施策をグループ全社で横断的に推進するため、サステナビリティ委員会等を通じて、ESGに関する重要事項の審議や目標の設定、進捗状況のモニタリング、達成内容の評価等を行うことで、サステナビリティ施策を継続的に展開します。
- ・ESG格付機関等による評価項目をベンチマークツールとして活用し、ESGインデックスへの組み入れを目指します。

② マテリアリティ

当社グループは、長期ビジョンの達成に向けて、事業を通じて社会と共有する価値を意識した取り組むべき14の重要課題を特定しております。事業を通じて重要課題に取り組み、社会価値を創出することで、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

〈当社グループマテリアリティ〉

	重要課題	社会との共有価値	SDGsへの貢献
社会価値創出	 国際都市東京の競争力強化	「場の価値」と「体験価値」の創出	3 すべての人に健康と福祉を  6 安全な水とトイレを世界中に  7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに  8 働きがいも経済成長も  9 産業と技術革新の基盤をつくろう  11 住み続けられるまちづくりを  12 つくる責任つかう責任  13 気候変動に具体的な対策を  15 陸の豊かさも守ろう  17 パートナーシップで目標を達成しよう 
	 安全・安心な社会への貢献		
	 コミュニティの形成・活性化		
	 ウェルビーイング		
	 顧客・社会の多様なニーズの実現		
	 価値共創とイノベーション		
	 テクノロジーの社会実装		
	 不動産ストックの再生・活用		
	 脱炭素社会の推進	地球環境との共生	
	 循環型社会の推進		
価値創造基盤	 従業員の成長と働きがいの向上	価値を創造する人材	3 すべての人に健康と福祉を  4 質の高い教育をみんなに  5 ジェンダー平等を実現しよう  8 働きがいも経済成長も  10 人々の間を平等なくさなくそう  16 平和と正義をすべての人に 
	 ダイバーシティ&インクルージョン		
	 ガバナンスの高度化	サステナビリティ経営の実現	
	 リスクマネジメントの強化		

③ 気候変動への対応

当社グループは、気候変動は最も重要な社会課題の一つであり、脱炭素社会の実現に貢献することは社会的使命であるとの認識のもと、グループ全体のCO2排出量を2030年度までに40%削減（2019年度比）、2050年度までにネットゼロとする温室効果ガス排出量削減の中長期目標を設定するとともに、2030年度における目標がパリ協定の求める水準（注）1に整合していることを示す「SBT（Science Based Targets）」認定を取得しております。また、2050年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目指す国際的な環境イニシアチブである「RE100」に参加しております。その他、投資家等に適切な投資判断を促すために有用となる気候変動関連情報のグローバルな開示フレームワークを示す「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明し、複数のシナリオによる分析を行い、主力事業であるビル事業と住宅事業について、リスクと機会の特定及び重要度評価を行ったうえで、影響を受ける期間を整理してサステナビリティレポートに開示しております。

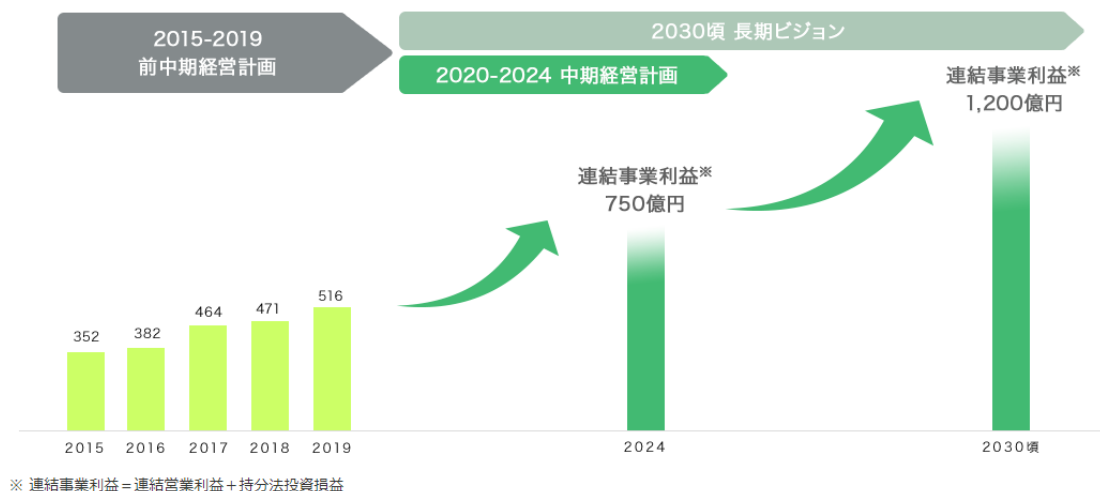
当社グループは、長期ビジョン及び中期経営計画の達成に向けて、ZEB（注）2・ZEH（注）3の開発や、再生可能エネルギー（注）4の導入、グリーンビルディング認証（注）5の取得といった脱炭素社会の実現に向けた具体的な取り組みを加速し、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

（注）1. 世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの。

2. 「ネット・ゼロ・エネルギー・ビル」の略称で、先進的な技術の採用による大幅な省エネ化、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物。
3. 「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略称で、断熱や省エネルギーなどのエネルギー消費低減と発電によるエネルギー創出を総合して、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指した住宅。
4. 再生可能エネルギーに分類される非化石証書の活用を含む。
5. 建設や運営にかかるエネルギーや水使用量の削減、施設の緑化など、建物全体の環境性能が高まるよう最大限配慮して設計された建築物を客観的に評価する指標。

（2）目標とする経営指標

当社グループは、グループ中期経営計画（2020～2024年度）において、連結営業利益に持分法投資損益を加えた「連結事業利益」を目標とする利益指標として採用し、最終年度である2024年度については「連結事業利益750億円」を目標として掲げております。



また併せて、2024年度における資本効率の指標として「ROE 8～10%」、財務指針として「D/Eレシオ2.4倍程度」、「有利子負債/EBITDA倍率12倍程度」を掲げており、財務健全性の維持と資本効率の向上を図りながら利益目標の達成を目指すとともに、事業ポートフォリオ及び資産構成の最適化に取り組みます。

利益目標	連結事業利益 ^{※1} ：750億円
資本効率	ROE：8～10%
財務指針	D/Eレシオ ^{※2} ：2.4倍程度 有利子負債/EBITDA倍率 ^{※3} ：12倍程度

※1 連結事業利益＝連結営業利益＋持分法投資損益

※2 D/Eレシオ＝連結有利子負債÷連結自己資本

※3 有利子負債/EBITDA倍率＝連結有利子負債÷（連結営業利益＋連結受取利息・配当金＋持分法投資損益＋連結減価償却費＋連結のれん償却費）

（3）経営環境及び対処すべき課題

今後のわが国経済は、コロナ禍からの経済社会活動の正常化がさらに進み、各種政策効果と相まって、景気を持ち直しの動きが継続していくことが期待されるものの、ロシア・ウクライナ情勢の影響の長期化が懸念されるとともに、世界経済の減速リスクや国内の物価・金利の動向、為替変動の影響等を注視する必要がある、依然として先行き不透明な状況が続くものと思われます。

当不動産業界におきましては、大都市における国際競争力の強化やイノベーションの創出、まちづくりにおけるDX（デジタルトランスフォーメーション）の実現、脱炭素社会の実現など様々な社会課題への取り組みが求められております。また、人々の価値観・ライフスタイルが多様化するなかで、リアルなコミュニケーションや体験の必要性・重要性を再認識し、重視する動きの広がりもみられることから、魅力あるリアルな「場の価値」と「体験価値」の創出に取り組むことが一層重要になっていくものと考えます。

このような認識のもと、当社グループでは、グループ中期経営計画（2020～2024年度）の着実な達成に向けて、5つの重点戦略である「大規模再開発の推進」、「分譲マンション事業の更なる強化」、「投資家向け物件売却の拡大」、「仲介・ファンド・駐車場事業の強化」、「海外事業の成長」の推進と「ESG経営の高度化」に努めるとともに、そのなかで、当社グループのマテリアリティ（重要課題）として特定した「国際都市東京の競争力強化」、「価値共創とイノベーション」、「脱炭素社会の推進」等に向けた取り組みを推進してまいります。具体的には、当社が本社を構え、複数の再開発事業を推進する八重洲・日本橋・京橋エリアにおいて、東京の国際競争力強化に資するイノベーション・エコシステム（注）形成を推進するため、グローバルスタートアップ企業の集積・連携とコミュニティ形成や価値共創を促進する施設の運営に取り組むとともに、同エリアを対象としてまちづくりにおける脱炭素化に関する大学との共同研究を行うなど、同エリアの「場の価値」と「体験価値」を高めてまいります。また、オフィスの利用状況を可視化するシステムを導入し、「新たな働き方」の実現に向けた実証実験を実施するなど、デジタル技術とデータを活用して、新たなサービスや付加価値創出につながる活動を促進し、DXの実現に向けて取り組んでまいります。さらに、脱炭素社会の実現に向けて、国内各所で開発を進める物流施設では屋上に可能な限り太陽光パネルを設置し、創出した電力を自家消費したうえ余剰電力を他の当社保有施設で有効活用するほか、ZEB・ZEHの開発を加速するとともに、既存の保有ビルにおいて再生可能エネルギー由来電力の導入を拡大するなど、当社グループが掲げるGHG（温室効果ガス）排出量削減目標の達成を目指してまいります。こうした当社グループのマテリアリティ（重要課題）への取り組みを積極的に推進していくことで、持続可能な社会の実現に向けて貢献してまいります。

（注）ベンチャー企業や大企業、投資家、研究機関など、産学官の様々なプレーヤーが集積・連携することで先端産業の育成や経済成長の好循環を生み出すビジネス環境を、自然環境の生態系になぞらえたもの。

2【事業等のリスク】

当社グループは、企業価値の安定的な向上に向け、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性のあるリスクを適切に管理するため、関連規程を整備するとともに、リスクマネジメント体制を構築し、継続的なリスクのモニタリング・コントロールを実行しております。

(1) リスクマネジメント体制

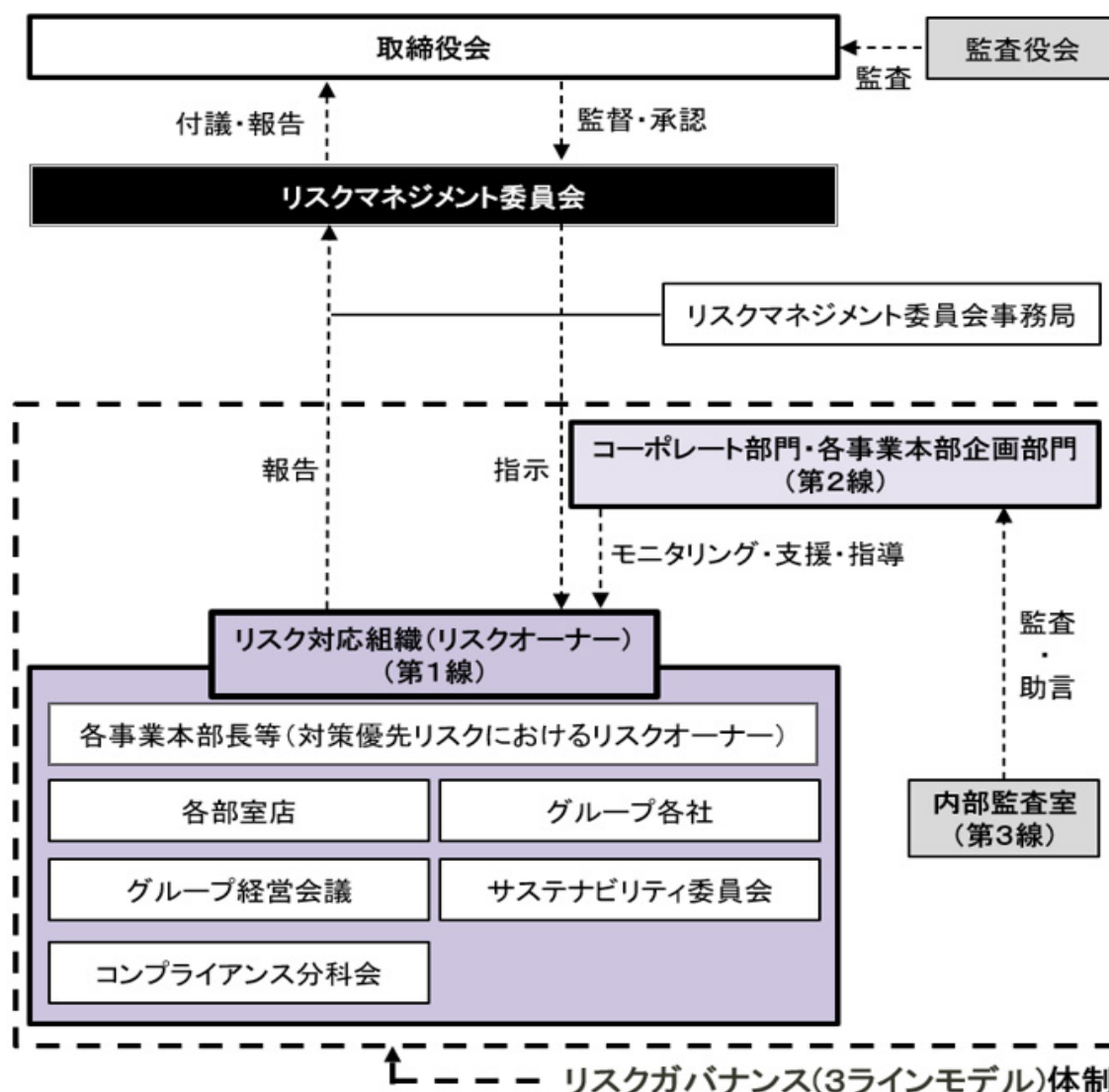
当社は、リスクマネジメントの推進にあたり、「リスク管理規程」に基づき、当社グループのリスク管理を統括するため、社長を「リスク管理統括責任者」として定めるとともに、社長を委員長とする「リスクマネジメント委員会」を設置しております。

リスクマネジメント委員会では、リスクマネジメント年次計画の策定、当社グループの経営上重要なリスク（対策優先リスク）にかかる評価及び分析、予防策並びに対応策の策定、対応状況の定期的なモニタリングを実施するとともに、その内容を取締役会に対して定期的に付議・報告を行っております。

また、対策優先リスク以外のリスク（部門管理リスク）については、リスク管理規程に定める「リスク管理責任者」の各部室店長が部門管理リスクの予防及び管理を適切に実施しております。

さらに、リスクマネジメント活動にかかる実効性の維持・向上のため、リスクガバナンス体制を構築しており、コーポレート部門及び各事業本部企画部門は、各部室店等のリスク管理に関して、モニタリング、支援、指導を行い、内部監査室は、これらのコーポレート部門及び各事業本部企画部門による各部室店等のリスク管理に対する対応について、監査、助言を行うこととしております。

(当社グループリスクマネジメント体制図)



(2) 事業等のリスク

当社グループでは、リスクを「当社グループにおける業務遂行に伴い生じるすべての不確実性」と定義し、当社グループにおけるリスクに関して、影響度（財務損失・人的損失等）、発生可能性、事業環境の変化及び企業の価値観の観点からリスクアセスメントを実施し、リスクマネジメント委員会において、同委員会が直接モニタリングすべき「対策優先リスク」を特定しております。

対策優先リスクのうち、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のある主なリスクを、以下に記載しております。なお、以下に記載したリスクは当社グループに係る全てのリスクを網羅したものではなく、その他のリスクも存在し、投資家の判断に影響を及ぼす可能性があります。

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入手可能な情報に基づき、当社グループが判断した内容であります。

① 感染症に関するリスク

わが国においては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大は収束に向かっており、今後は経済社会活動の正常化がさらに進むことが期待されますが、感染の再拡大が起これば、経済が停滞又は悪化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。当社グループが海外事業を展開している国（中国及び東南アジア）においても同様の懸念があり、経済が停滞又は悪化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

② 不動産開発に関するリスク

当社グループは、不動産開発事業で想定されるリスクを、主にグループ経営会議において、あらかじめ把握・分析し、対策を講じたうえで事業を推進しておりますが、天候不順、自然災害の発生、許認可の取得の遅延、土壌汚染や埋設物の判明その他の予期し得ない事象等の影響により、事業におけるスケジュールの遅延、コストの増加等が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

③ 不動産市況の動向に関するリスク

当社グループは、国内外の景気動向や不動産市況を常に把握・分析し、経営への影響を注視しておりますが、急速又は大幅な景気や市況の変動により、賃貸オフィス市場における企業業績悪化に伴うオフィスニーズの減退、分譲住宅市場における顧客の購入意欲の低下、不動産投資市場における投資需要の低下等が生じた場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

④ 金利の変動に関するリスク

当社グループは、有利子負債の大部分を長期の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、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼし、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 保有株式に関するリスク

当社グループは、取引関係の維持・強化等により、中長期的な企業価値の向上に資すると判断される他社株式を純投資目的以外の株式（政策保有株式）として保有しております。個別の政策保有株式については、「コーポレートガバナンス・コード（原則1－4）」に則り、取締役会へ取引実績等を定期的に報告し、保有意義の適否を検証するなど、縮減に向けて適切に管理しておりますが、株式の市場価格が下落するなど、保有する株式の価値が大幅に下落した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 環境問題・気候変動に関するリスク

当社グループは、主にサステナビリティ委員会において、開発・保有する不動産における温室効果ガス排出量の削減目標や再生可能エネルギーの利用拡大に向けた検討など、サステナビリティ推進に係る重要事項の方針・戦略の立案・策定を行っております。また、本委員会の下部組織であるサステナビリティ推進協議会では、それらを実行するための具体的な施策の検討を行っております。また、「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」に賛同を表明し、複数のシナリオ分析を行い、主力事業であるビル事業と住宅事業について、リスクと機会の特定及び重要度評価を行ったうえで、影響を受ける期間を整理してサステナビリティレポートに開示しておりますが、今後、気候変動の激化により社会・経済環境が変化し、環境問題に関する法令規制の更なる強化等が生じた場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 自然災害・人災等に関するリスク

当社グループでは、地震、暴風雨、洪水その他の自然災害、戦争、暴動、テロその他の人災が発生した場合に備え、各種規程やマニュアルの整備、定期的な訓練の実施など、有事の際における事業継続のための対策を講じておりますが、自然災害や人災等が発生した場合には、従業員の被災による事業活動への支障や、当社グループが保有、管理、運営する不動産の価値低下等を招く恐れがあり、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 情報漏洩・セキュリティに関するリスク

当社グループでは、各事業において個人情報をはじめとする多くの機密情報を取り扱っているため、「情報管理規程」及び「情報システム管理規程」等を整備し、書類・データ等の管理体制を強化するなど、適切な情報管理を行っております。また、情報端末に対するハード・ソフト両面でのセキュリティ強化や情報セキュリティリスクの発現を想定した訓練など、具体的な取り組みを進めるとともに、必要に応じてサイバー保険を付保しております。しかし、サイバー攻撃や当社グループ役職員の不注意等によって外部への情報漏洩が発生した場合、当社グループの社会的信用の失墜、損害賠償の発生等により、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 法令遵守に関するリスク

当社グループは、会社法、金融商品取引法、労働基準法、宅地建物取引業法、建築基準法をはじめとする法規制のもとで事業活動を行っております。また、「コンプライアンス憲章」及び「コンプライアンス規程」に基づく法令遵守のための体制を整備し、当社グループとその役職員に対し、定期的な研修をはじめとする教育等を実施しておりますが、当社グループとその役職員が法令等に違反した場合、当社グループの社会的信用の失墜、罰金・罰則等が課されることにより、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 法制、税制、政策の制定・改定に関するリスク

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、関係当局、業界団体及び専門家等より、適時情報を収集し適切な対応を図ったうえで事業を推進しておりますが、将来において、関連する法令、条例、税制等が制定・改定等された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等により、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼし、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、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑪ 海外展開におけるカントリーリスク

当社グループは、グループ中期経営計画の重点戦略「海外事業の成長」に基づき、中国及び東南アジアにおいて事業展開を行っております。海外での事業にあたっては、進出国における政治・経済情勢や法規制等に精通した現地企業との連携等を通じて必要かつ適切な情報収集に努めておりますが、進出国における政治・経済情勢の悪化、法規制の変更、治安の悪化等により、事業の休停止、スケジュールの遅延、コストの増加等が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態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。）の状況の概要は以下の通りであります。

なお、当連結会計年度の期首より、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用しております。

詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 （1）連結財務諸表 注記事項(会計方針の変更)」に記載の通りであります。

① 経営成績の状況

当連結会計年度のおが国経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止と経済社会活動の両立が進み、景気は緩やかな持ち直しの動きが続きましたが、ロシア・ウクライナ情勢が長期化するなか、地政学リスクの顕在化やエネルギー価格・原材料価格の上昇、欧米における急速な金融引き締め等により、先行き不透明感の強い状況が継続しました。

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、空室率が全体的に上昇基調で推移しましたが、一部エリアで低下に転じるとともに、従業員のエンゲージメントやリアルなコミュニケーションを重視する企業が、より付加価値の高いオフィス環境を求める動きもみられました。分譲住宅市場については、低金利が継続するなか、多様なライフスタイルを実現できる住まい方へのニーズは引き続き強く、好調を維持しました。不動産投資市場については、国内において緩やかな金融環境が継続するなか、投資家の旺盛な投資意欲を背景として、堅調に推移しました。また、ホテルや商業施設については、行動制限や入国制限の緩和等により、年度後半には稼働率の上昇や売上の回復傾向がみられました。

このような事業環境のもと、当社グループは、2030年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」の実現に向けて、2020～2024年度を対象期間とするグループ中期経営計画において掲げる5つの「重点戦略」と「ESG経営の高度化」を着実に推進いたしました。重点戦略の一つである「大規模再開発の推進」については、八重洲エリアや渋谷エリアでの再開発事業において重要な許認可の取得等が進むなど、総じて順調に進捗いたしました。「投資家向け物件売却の拡大」については、中規模オフィスビル「T-PLUS」シリーズを立ち上げ、その第1号物件が完成し、稼働いたしました。「ESG経営の高度化」については、分譲マンションでは、経済産業省による超高層ZEH-M（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション）実証事業に首都圏で初めて採択された物件を完成させるとともに、新たな開発物件は原則としてZEH化する方針とするなど、脱炭素社会の実現に資するZEHの開発に注力いたしました。ガバナンス面では、リスクマネジメント体制の強化を図るため、従来あった内部統制管理委員会を改編し、リスクマネジメント委員会と内部統制委員会を設置いたしました。当社グループのESG経営に対する外部評価は年々高まっており、新たに、ESG投資の主要指数である「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に選出されました。さらに、多様化する働き方のニーズに応えていくため、フレキシブルオフィス事業の強化に向けて「エキスパートオフィス㈱」を完全子会社化するなど、長期ビジョンで掲げる“「社会課題の解決」と「企業としての成長」のより高い次元での両立”に向けて、様々な取り組みを推進してまいりました。

当連結会計年度におきましては、ビル事業における賃貸が堅調に推移し、分譲マンションにおいて高収益物件を計上したほか、アセットソリューション事業における投資家向け物件売却が増加いたしました。この結果、営業収益は3,499億4千万円（前期3,404億7千7百万円、前期比2.8%増）、営業利益は644億7千8百万円（前期587億8千4百万円、前期比9.7%増）となりました。また、海外事業において持分法による投資利益を計上したこと等により、事業利益は663億4百万円（前期479億7千9百万円、前期比38.2%増）、経常利益は635億3千1百万円（前期462億7千万円、前期比37.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は430億6千2百万円（前期349億6千5百万円、前期比23.2%増）となりました。

なお、当社グループは営業利益に持分法による投資損益を加えた「事業利益」を利益指標として設定しております。

また、当連結会計年度において、報告セグメントの区分を変更しており、前連結会計年度の実績値については、新セグメントに組替えて表示しております。

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

イ. ビル事業

ビル事業におきましては、「東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業（A地区・B地区）」（東京都中央区）において、A地区の市街地再開発組合の設立認可を受けたほか、「渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業」（東京都渋谷区）においては都市計画決定がなされるなど、大規模再開発プロジェクトを着実に推進いたしました。また、投資家向け売却用物件の取り組みとして、物流施設について全国で24プロジェクトを推進し、「T-LOGI横浜青葉」（横浜市都筑区）など8物件を竣工させたほか、中規模オフィスビル「T-PLUS」シリーズ、都市型のホテル・商業施設等、多様なアセットの開発を推進いたしました。

当連結会計年度におきましては、投資家向け物件売却として「T-LOGI久喜」（埼玉県久喜市）、「東京建物東渋谷ビル」（東京都渋谷区）を収益に計上した一方で、前年度に大型物件を売却した反動等により、収益が減少いたしました。

この結果、営業収益は1,451億5千5百万円（前期1,556億7千1百万円、前期比6.8%減）、営業利益は409億1千万円（前期444億8千1百万円、前期比8.0%減）、事業利益は412億4百万円（前期448億9百万円、前期比8.0%減）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
ビル賃貸	建物賃貸面積 862,209㎡ (うち転貸面積 87,516㎡)	75,701	建物賃貸面積 947,514㎡ (うち転貸面積 81,095㎡)	76,735
不動産売上	5 件	43,283	2 件	29,812
管理受託等	—	36,686	—	38,607
営業収益計	—	155,671	—	145,155
営業利益	—	44,481	—	40,910
事業利益	—	44,809	—	41,204

ロ. 住宅事業

住宅事業におきましては、お客様評価No.1を目指し、分譲マンションブランド「Brillia」の価値向上に努めるとともに、賃貸マンション「Brillia ist」の開発等に積極的に取り組んでまいりました。当連結会計年度におきましては、分譲マンション事業については、「Brillia City 西早稲田」（東京都豊島区）、「Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE」（東京都多摩市）、「SHINTO CITY（Ⅱ・Ⅲ街区）」（さいたま市大宮区）等を収益に計上し、また、「Brillia 目黒大橋」（東京都目黒区）、「Brillia Tower 箕面船場 TOP OF THE HILL」（大阪府箕面市）等の販売を開始いたしました。また、投資家向けに「Brillia ist 両国」（東京都墨田区）、「Brillia ist 新宿曙橋」（東京都新宿区）等を売却し収益に計上いたしました。

この結果、営業収益は1,313億9千万円（前期1,205億8千5百万円、前期比9.0%増）、営業利益及び事業利益は233億4百万円（前期170億9千6百万円、前期比36.3%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)
住宅分譲	1,109戸	71,903	1,435戸	85,958
不動産売上	—	20,585	—	17,500
住宅賃貸	建物賃貸面積 153,254㎡	5,896	建物賃貸面積 125,085㎡	5,309
マンション管理受託	管理戸数 98,789戸	12,906	管理戸数 98,006戸	13,743
その他	—	9,292	—	8,879
営業収益計	—	120,585	—	131,390
営業利益	—	17,096	—	23,304
事業利益	—	17,096	—	23,304

ハ、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、仲介事業については、新規の情報ルート開拓や法人のお客様、投資家との関係強化による収益力向上等に取り組んでまいりました。アセットソリューション事業については、仲介事業との連携を進めることで、情報収集力の強化や新規売却先の獲得につなげるとともに、新たなアセットタイプの開発等にも注力いたしました。駐車場事業については、コロナ禍の影響が続いたものの、大型施設の新規開設や不採算な既存施設の見直しを進めるとともに、駐車場システムの高機能化等による顧客サービス向上に努めてまいりました。

当連結会計年度におきましては、アセットソリューション事業における投資家向け物件売却が増加したこと等により、収益が増加いたしました。この結果、営業収益は502億4千万円（前期426億5千4百万円、前期比17.8%増）、営業利益及び事業利益は73億9千9百万円（前期43億3千1百万円、前期比70.8%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	1,152件	4,473	1,086件	4,626
アセットソリューション（注）	—	13,746	—	19,084
賃貸管理等	—	4,446	—	4,554
駐車場運営	車室数 75,254室	19,988	車室数 80,057室	21,975
営業収益計	—	42,654	—	50,240
営業利益	—	4,331	—	7,399
事業利益	—	4,331	—	7,399

（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。

二、その他事業

クオリティライフ事業については、愛犬同伴型リゾートホテル及びゴルフ場は引き続き通年で高い稼働を維持し、コロナ禍の影響を受けていた温浴施設では売上が回復基調となりました。保育施設では、新たに「おはよう保育園 有明」（東京都江東区）を開設いたしました。また、海外事業については、シンガポールにおいて持分法適用関連会社が保有する「79ロビンソンロード」の全持分を売却いたしました。

当連結会計年度におきましては、クオリティライフ事業においてリゾート施設の稼働が改善したこと等により、収益が増加いたしました。また、海外事業において持分法による投資利益を計上したこと等により、事業利益が増加いたしました。この結果、営業収益は231億5千4百万円（前期215億6千5百万円、前期比7.4%増）、営業利益は25億1千8百万円（前期20億1千7百万円、前期比24.8%増）、事業利益は40億5千万円（前期 事業損失91億1千5百万円）となりました。

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
クオリティライフ事業	17,377	18,541
その他	4,188	4,612
営業収益計	21,565	23,154
営業利益	2,017	2,518
事業利益	△9,115	4,050

② 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1兆7,201億3千4百万円となり、前連結会計年度末比で693億6千3百万円の増加となりました。これは、販売用不動産（仕掛販売用、開発用不動産含む）の増加があったこと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1兆2,632億9千6百万円となり、前連結会計年度末比で401億8千6百万円の増加となりました。これは、有利子負債の増加があったこと等によるものであります。なお、有利子負債残高（リース債務除く。）は9,897億9千8百万円となり、前連結会計年度末比で329億6千2百万円の増加となりました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は4,568億3千8百万円となり、前連結会計年度末比で291億7千7百万円の増加となりました。これは、利益剰余金及び土地再評価差額金の増加があったこと等によるものであります。

③ 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33億3千2百万円減少、投資活動により212億4百万円減少、財務活動により184億2千1百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で45億6千9百万円減少し、824億3千9百万円となりました。

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減少は、33億3千2百万円（前期比692億2千2百万円減少）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益による資金の増加があった一方で、棚卸資産の増加による資金の減少があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、212億4百万円（前期比195億6千2百万円減少）となりました。これは主に、固定資産の取得による資金の減少があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は、184億2千1百万円（前期比506億9百万円増加）となりました。これは主に、長期借入れによる資金の増加があったことによるものであります。

④ 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、「① 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・検討内容は以下の通りであります。

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

① 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、2020年度に策定したグループ中期経営計画（2020～2024年度）において、最終年度である2024年度の利益目標として、連結事業利益750億円を掲げております。また、D/Eレシオ2.4倍程度、有利子負債/EBITDA倍率12倍程度を目標達成に向けた財務指針として設定しております。

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。

	2022年12月期 実績
連結事業利益	663億円
D/Eレシオ	2.2倍
有利子負債/EBITDA倍率	11.1倍

② 経営成績の分析

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、ビル事業における賃貸収益が堅調に推移したこと、分譲マンションにおいて高収益物件を計上したほか、アセットソリューション事業における投資家向け物件売却が増加いたしました。この結果、営業収益は3,499億4千万円（前期3,404億7千7百万円、前期比2.8%増）、営業利益は644億7千8百万円（前期587億8千4百万円、前期比9.7%増）となりました。また、海外事業において持分法による投資利益を計上したこと等により、事業利益は663億4百万円（前期479億7千9百万円、前期比38.2%増）、経常利益は635億3千1百万円（前期462億7千万円、前期比37.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は430億6千2百万円（前期349億6千5百万円、前期比23.2%増）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 ① 経営成績の状況」に記載の通りであります。

③ 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約し、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 ③ 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 ② 財政状態の状況」に記載の通りであります。

④ 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」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、「四条烏丸ビル EAST」の竣工等を中心として、合わせて209億1千2百万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。）

セグメント	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）
ビル事業	15,792	17,326	1,533
住宅事業	965	1,357	392
アセットサービス事業	1,324	1,519	194
その他事業	3,349	635	△2,714
小計	21,432	20,838	△593
消去又は全社	97	74	△23
合計	21,530	20,912	△617

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) ビル事業

2022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㈱	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	578	0	8,426
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	1,141	29	10,644
東京建物㈱	日本橋ファーストビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	285	2,004	1,722	431	1	2,155
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	3,508	26	12,245
東京建物㈱	日本橋T I ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上9階	559	4,885	2,807	839	11	3,658
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・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上24階 地下4階	3,746	54,161	75,874	8,598	26	84,499
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]	21,135	23,881	4,693	29	28,604
東京建物㈱	京橋エンドグラン (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上32階 地下3階	610	8,497	5,635	4,411	—	10,047
東京建物㈱	エンパイヤビル (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	1,397	20	3,376
東京建物㈱	八重洲さくら通りビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下2階	623	5,538	13,441	1,199	20	14,661
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	1,001	15	9,007
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	2,617	8	16,871
(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	46,261	125	136,227
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・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上31階 地下4階	577	10,738	7,075	2,075	0	9,151
霞が関7号館PFI㈱	霞が関コモンゲート (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 地上38階 地下3階	1,978 [1,978]	21,408	—	5,057	0	5,057
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4階	7,434	89,956	90,418	11,290	51	101,761
東京建物㈱	DNP五反田ビル (東京都品川区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上25階 地下2階	8,225	48,063	20,979	6,666	68	27,714
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	2,359	1	7,853
(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	731	6,928	15	7,675
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	473	0	5,412
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	417	12	3,110
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	522	5	3,709
東京建物㈱	Hareza Tower (東京都豊島区)	貸事務所 貸店舗 映画館	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 地上33階 地下2階	2,027 [2,027]	38,446	56	16,109	315	16,481
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・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上22階 地下1階他	13,731	86,368	55,570	13,906	111	69,588
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	2,651	1,186	1	3,839

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	1,384	17	6,977
東京建物㈱	SMARK (群馬県伊勢崎市)	商業施設	鉄骨造 地上5階	135,054 [129,382]	110,960	1,032	5,786	114	6,934
東京建物㈱	本町ビル (大阪市中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	920	10,529	3,284	266	4	3,555
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	2,359	28	10,583
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・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 地上38階 地下3階他	2,201	24,563	12,042	4,667	60	16,770
東京建物㈱	四条丸丸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	3,072	26,794	9,456	2,833	25	12,314
東京建物㈱	四条丸丸ビル EAST (京都市下京区)	貸事務所	鉄骨造 地上7階	512	6,065	1,437	2,586	174	4,199
東京建物㈱	博多ビル (福岡市博多区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階 地下1階	1,214	10,144	3,519	509	4	4,034
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	4,064	43	15,496
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	3,622	3	11,168

- (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。

2022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	27,792
東京建物㈱	TGビルディング	東京都中央区	16,695
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

(2) 住宅事業

2022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)
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	10,375	197	10,609
東京建物㈱	クラス青山 (東京都港区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造・鉄骨造 地上25階 地下1階	2,860 [2,860]	9,152	0	5,021	102	5,123
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	3,900	40	3,940

- (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。

(3) アセットサービス事業

2022年12月31日現在

会社名	設備の名称	用途	構造規模等	土地等 面積 (㎡)	建物 延床面積 (㎡)	帳簿価額(注)			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
日本パーキング㈱	駐車場設備 (車室数 80,057室)	時間貸・月極 駐車場	—	—	—	6,718	5,331	2,605	14,655

(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) その他事業

2022年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注) 1 (㎡)	建物 延床面積 (㎡)	帳簿価額(注) 2			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物リゾート㈱	おふろの王様和光店 (埼玉県和光市) ほか9店舗	温浴施設	—	44,120 [44,120]	34,415	6	2,761	219	2,987
東京建物リゾート㈱	レジャーリゾート旧軽 井沢 (長野県北佐久郡) ほか7施設	ホテル	—	18,841	15,714	790	2,005	1,262	4,058
東京建物㈱ (株)河口湖カントリー クラブ	Jゴルフ鶴ヶ島 (埼玉県日高市) ほか11ヶ所	ゴルフ場 施設	—	14,678,904 [3,144,735]	77,601	10,030	1,690	3,490	15,211

(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
ビル事業	東京建物㈱	東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業(東京都中央区)	事務所 店舗 バスターミナル カンファレンス 医療施設 駐車場等	(A地区) 地上10階 地下2階 延床面積約12,000㎡(全体) (B地区) 地上51階 地下4階 延床面積約225,200㎡(全体)	140,000	15,851	(A地区) 着工 2024年 竣工(取得) 2025年 (B地区) 着工 2021年 竣工(取得) 2025年

- (注) 1. 東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業は、当社が権利者かつ参加組合員として参画しており、予算金額は当社が取得予定の参加組合員床の金額を記載しております。
2. 今後必要な資金は自己資金、借入金及び社債等によりまかなう予定であります。

(2) 改修

セグメント	会社名	設備の名称	工事期間	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	備考
ビル事業	東京建物㈱	既存ビル	2023年1月～2023年12月	5,228	—	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】

①【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

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数（株） (2022年12月31日)	提出日現在 発行数（株） (2023年3月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	209,167,674	209,167,674	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	209,167,674	209,167,674	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③【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)
2020年1月31日（注）	△7,795	209,167	—	92,451	—	63,729

（注）2020年1月31日付で自己株式の消却を行ったことによるものであります。

(5)【所有者別状況】

2022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）	—	49	43	249	403	19	10,530	11,293	—
所有株式数 （単元）	—	831,842	201,587	238,843	704,895	212	112,507	2,089,886	179,074
所有株式数 の割合 （％）	—	39.80	9.65	11.43	33.73	0.01	5.38	100.0	—

（注）自己株式37,330株は、「個人その他」に373単元及び「単元未満株式の状況」に30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241,100株は自己株式に含めておらず、「金融機関」に2,411単元含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2022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 （信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	36,476	17.44
（株）日本カストディ銀行（信託 口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	20,292	9.70
JPモルガン証券（株）	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	6,141	2.94
SMBC日興証券（株）	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	4,812	2.30
損害保険ジャパン（株）	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	4,744	2.27
明治安田生命保険（相） （常任代理人 （株）日本カスト ディ銀行）	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 （東京都中央区晴海一丁目8番12号）	4,729	2.26
モルガン・スタンレーMUFG証券 （株）	東京都千代田区大手町一丁目9番7号	3,871	1.85
ザ バンク オブ ニューヨー ク メロン 140051 （常任代理人 （株）みずほ銀行決 済営業部）	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U. S. A. （東京都港区港南二丁目15番1号）	3,853	1.84
日本証券金融（株）	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	3,825	1.83
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリ ーティー 505234 （常任代理人 （株）みずほ銀行決 済営業部）	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A. （東京都港区港南二丁目15番1号）	2,779	1.33
計		91,525	43.76

（注） 1. 2022年10月7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）及びその共同保有者である（株）みずほ銀行、みずほ証券（株）、みずほ信託銀行（株）が2022年9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2022年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合 (%)
アセットマネジメントOne（株）	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	7,978	3.81
（株）みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	2,166	1.04
みずほ証券（株）	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,722	0.82
みずほ信託銀行（株）	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	1,277	0.61

2. 2022年10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、野村アセットマネジメント（株）が2022年10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2022年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合 (%)
野村アセットマネジメント（株）	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	11,386	5.44

3. 2023年1月10日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、三井住友トラスト・アセットマネジメント(株)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)が2022年12月30日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2022年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合 (%)
三井住友トラスト・アセットマネジメント(株)	東京都港区芝公園一丁目1番1号	8,727	4.17
日興アセットマネジメント(株)	東京都港区赤坂九丁目7番1号	6,376	3.05

4. 2023年1月11日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、SMBC日興証券(株)及びその共同保有者である三井住友DSアセットマネジメント(株)が2022年12月30日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2022年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合 (%)
SMBC日興証券(株)	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	4,407	2.11
三井住友DSアセットマネジメント(株)	東京都港区虎ノ門一丁目17番1号	8,605	4.11

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2022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 37,300	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 208,951,300	2,089,513	—
単元未満株式	普通株式 179,074	—	1 単元 (100株) 未満の株式
発行済株式総数	209,167,674	—	—
総株主の議決権	—	2,089,513	—

(注) 1. 「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物 30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241,100株 (議決権の数2,411個) が含まれております。なお、当該議決権2,411個は、議決権不行使となっております。

② 【自己株式等】

2022年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合 (%)
(自己保有株式) 東京建物	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	37,300	—	37,300	0.02
計	—	37,300	—	37,300	0.02

(注) 株式給付信託 (BBT) が保有する当社株式241,100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】

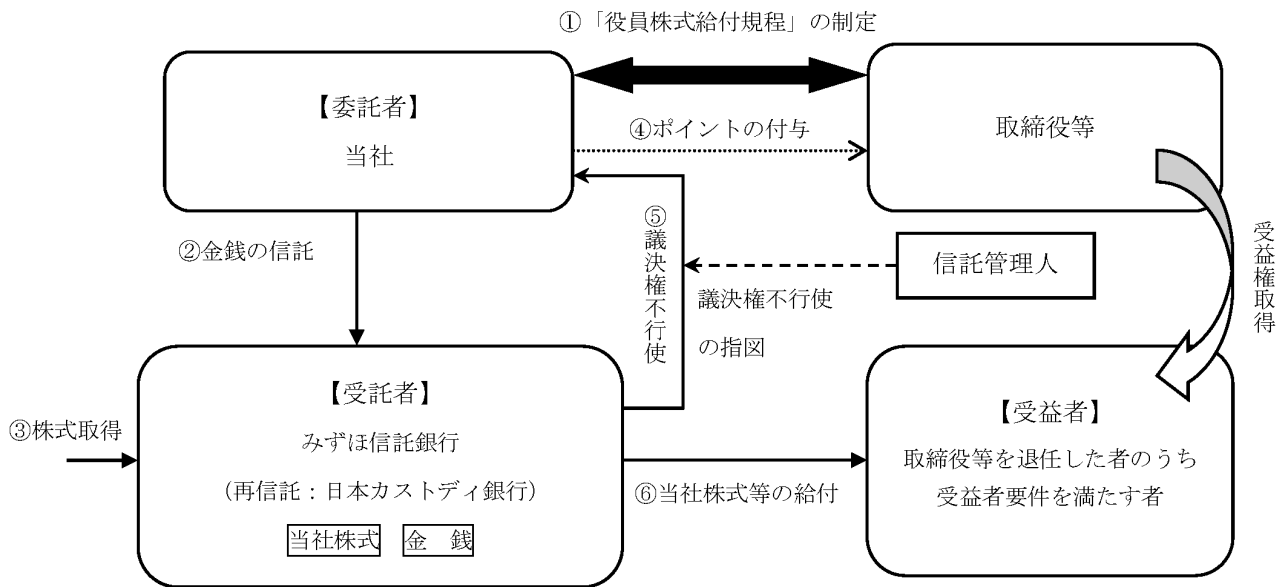
当社は、2018年3月28日開催の第200期定時株主総会の決議（以下、「本株主総会決議」という。）に基づき、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、当社の取締役（社外取締役を除く。）及び取締役を兼務しない執行役員（以下、総称して「取締役等」という。）を対象とする株式報酬制度「株式給付信託 (BBT)」（以下、「本制度」という。）を導入しております。

イ. 本制度の概要

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です。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。

取締役等には、各事業年度毎に、規程に基づき役位を勘案して定まる数のポイントが付与され、当社株式等の給付に際し、1ポイント当たり当社普通株式1株に換算されます。取締役等に付与される1事業年度当たりのポイント数の合計は、6万ポイント（うち取締役（社外取締役を除く。）分として4万ポイント。）を上限とします。

<本制度の仕組み>



- ①当社は、本株主総会決議で承認を受けた範囲内において、規程を制定します。
- ②当社は、本株主総会決議で承認を受けた範囲内で金銭を信託します。
- ③本信託は、②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ます。
- ④当社は、規程に基づき取締役等にポイントを付与します。
- ⑤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します。
- ⑥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します。ただし、規程に定める要件を満たす場合は、一定割合について、当社株式の給付に代えて、当社株式の時価相当の金銭給付を受けます。なお、金銭給付を行うために、本信託により当社株式を売却する場合があります。

ロ．株式給付信託（BBT）が当社株式を取得する予定の株式総数又は総額

当社は、2018年12月末日で終了する事業年度から2020年12月末日で終了する事業年度までの3事業年度（以下、「当初対象期間」といい、当初対象期間及び当初対象期間の経過後に開始する3事業年度毎の期間を、それぞれ「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たします。

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は、前記の通り、1事業年度当たり6万ポイント（うち取締役（社外取締役を除く。）分として4万ポイント。）であるため、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し、その後も、本制度が終了するまでの間、当社は、原則として対象期間毎に、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、本制度に基づく給付の原資に充当することとし、当該残存株式等を勘案したうえで、以後の対象期間に関する追加拠出額を算出するものいたします。

本信託による当社株式の取得は、以上により拠出された資金を原資として、取引市場等を通じてこれを実施するものとします。

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

取締役等のうち「役員株式給付規程」に定める受益者要件を満たす者

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
当事業年度における取得自己株式	2,428	4,686,473
当期間における取得自己株式	110	175,450

(注) 当期間における取得自己株式には、2023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、株式交付、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)	102	203,208	—	—
保有自己株式数	37,330	—	37,440	—

(注) 当期間におけるその他には、2023年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増請求による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

配当政策につきましては、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うえ、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。グループ中期経営計画期間（2020～2024年度）における配当性向につきましては、30%以上を基本としております。

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36円とし、中間配当金29円と合わせて1株当たり65円としており、この結果、当期の連結配当性向は31.5%となります。

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)
2022年8月10日 取締役会決議	6,064	29
2023年3月29日 定時株主総会決議	7,528	36

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業理念「信頼を未来へ」のもと、持続的成長と中長期的な企業価値の向上を図り、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、当社の事業内容等について株主をはじめとするステークホルダーの皆様に的確に理解していただけるよう、積極的かつ適切な情報開示を行っております。

また、当社グループは、末永く社会から信頼され、健全な企業活動を継続していくため、社会に対する誓約としてグループ会社共通の「コンプライアンス憲章」を制定し、コンプライアンスに徹した企業活動を推進しております。

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、効率的かつ健全なグループ経営のため、企業統治の体制として、下記の通り取締役会、指名・報酬諮問委員会、監査役制度、執行役員制度を導入するとともに、グループ経営会議、内部統制委員会、リスクマネジメント委員会、サステナビリティ委員会を設置し、運営しております。

イ. 取締役会

執行役員を兼務しない代表取締役会長種橋牧夫を議長として、社内取締役8名、社外取締役4名（うち女性1名）の計12名で構成されております。原則として定例取締役会を毎月1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、当社の業務執行に関する重要事項を決定するとともに、取締役の業務執行を監督しております。また、監査役は取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べております。

議長：種橋牧夫（代表取締役会長）

構成員：種橋牧夫（代表取締役会長）、野村均（代表取締役社長執行役員）、小澤克人（代表取締役専務執行役員）、和泉晃（代表取締役専務執行役員）、秋田秀士（取締役専務執行役員）、神保健（取締役常務執行役員）、古林慎二郎（取締役常務執行役員）、田嶋史雄（取締役常務執行役員）、服部秀一（社外取締役）、恩地祥光（社外取締役）、中野武夫（社外取締役）、木下由美子（社外取締役）

ロ. 指名・報酬諮問委員会

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

委員長：野村均（代表取締役社長執行役員）

構成員：種橋牧夫（代表取締役会長）、野村均（代表取締役社長執行役員）、和泉晃（代表取締役専務執行役員）、服部秀一（社外取締役）、恩地祥光（社外取締役）、中野武夫（社外取締役）、木下由美子（社外取締役）

ハ. 監査役制度

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

ニ. 執行役員制度

経営機能と業務執行機能の強化、取締役会の活性化及び意思決定の迅速化を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は取締役会の決議により選任されており、2023年3月29日現在22名であります。

ホ. グループ経営会議

代表取締役社長執行役員野村均を議長、役付執行役員等を構成員とし、当社及び関係会社等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、常勤監査役は本会議に出席し、必要に応じて意見を述べております。

ヘ. 内部統制委員会

当社グループにおける内部統制の更なる強化のため、当連結会計年度に旧内部統制管理委員会を改編し、内部統制委員会を設置しております。代表取締役社長執行役員野村均を委員長とし、会長、副社長、経営企画部担当役員等を構成員とする本委員会は、内部統制システムの評価、改善及び高度化を図るための機関であります。また、常勤監査役は本委員会に出席し、必要に応じて意見を述べることであります。

ト．リスクマネジメント委員会

代表取締役社長執行役員野村均を委員長、会長、副社長、本部長、副本部長、経営企画部担当役員、コーポレート部門各部長等を構成員とし、グループのリスク管理及びコンプライアンスを統括しております。常勤監査役は本委員会に出席し、必要に応じて意見を述べております。また、コンプライアンス経営の推進のため、本委員会の下部組織としてコンプライアンス分科会（分科会長：法務コンプライアンス部担当役員）を設置し、コンプライアンス施策に関する検討や進捗状況のモニタリング、コンプライアンスリスクへの対応等を行っております。なお、本委員会での審議・報告事項については、取締役会に報告するとともに、取締役会付議事項に該当する事案については必要に応じて付議しております。

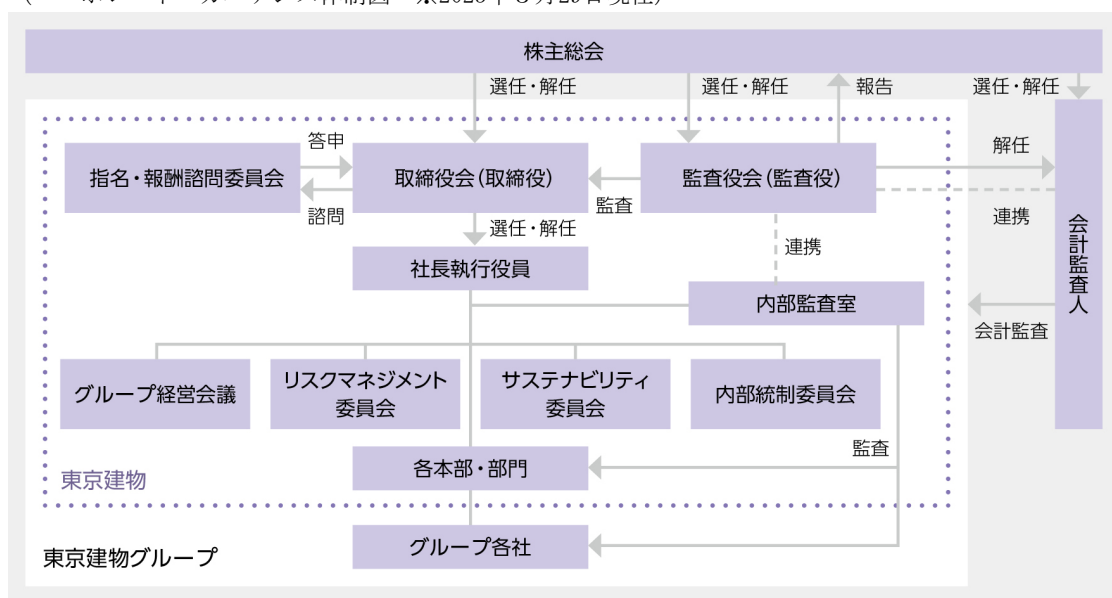
チ．サステナビリティ委員会

代表取締役社長執行役員野村均を委員長とし、役付執行役員等、コーポレート部門長、ビル事業の技術部門長及びその他審議等事項の専門性を考慮して委員長が指名する者を構成員とし、サステナビリティ施策をグループ全体で横断的に推進するため、ESGに関する重要事項の審議や目標の設定、進捗状況のモニタリング、達成内容の評価等を行っております。

また、常勤監査役は本委員会に出席し、必要に応じて意見を述べております。なお、本委員会での審議等事項については、取締役会に付議又は報告をしております。

本委員会には、下部組織として、本委員会での審議等事項の事前協議のほか、決定事項の共有及びサステナビリティ施策の進捗状況の報告等を行う「サステナビリティ推進協議会」並びに東京建物グループ人権方針に基づく取り組みの推進を行う「人権分科会」を設置しております。

（コーポレート・ガバナンス体制図 ※2023年3月29日現在）



＜企業統治の体制を採用する理由＞

当社は、経営の健全性及び透明性を確保しつつ効率性を高めるため、監査役会設置会社方式を採用するとともに執行役員制度を導入しております。

監査役会においては、社外監査役の選任等による経営に関する監督機能の強化及び透明性の確保を図り、また執行役員制度については、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ことで、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。

③ 企業統治に関するその他の事項

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

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

- ・当社は、コンプライアンスの徹底を経営の基本方針と位置付け、「コンプライアンス規程」を定めるとともに、同規程に基づき、コンプライアンス体制を整備する。
- ・当社は、当社グループのリスク管理及びコンプライアンスを統括するために、社長を委員長とするリスクマネジメント委員会を設置し、同委員会において、コンプライアンス体制の適切な運用及びその改善等を図る。
- ・リスクマネジメント委員会は、必要に応じ、コンプライアンス体制の運用状況等について、取締役会及び監査役会に報告する。
- ・当社は、不正行為その他コンプライアンス上の問題の存在を認識した役職員が通報するための体制を整備するために「内部通報規程」を定めるとともに、役職員からの通報窓口を社内及び社外に設け、役職員にこれらを周知する。
- ・当社は、「内部通報規程」に基づき通報された事項について、速やかに必要な調査等を行うとともに、必要に応じ、是正措置及び再発防止策を講じる。
- ・当社は、通報窓口不正行為その他コンプライアンス上の問題を通報した者が、通報したことを理由として不利な取扱いを受けることがないよう体制を整備する。
- ・当社は、「反社会的勢力排除規程」を定め、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。

ロ. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- ・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。）、その他の情報について、「文書管理規程」及び「情報管理規程」に基づき、文書等管理統括部門及び情報管理統括責任者を定め、各規程の定めに従い適切に保存及び管理を行う。

ハ. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・当社は、当社グループのリスクを管理し、その企業価値を最大化するために「リスク管理規程」を定め、同規程に基づき、各部門において所管する業務に係るリスクを継続的に監視及びこれに対応するとともに、リスクマネジメント委員会において当社グループのリスクを総括的に管理する。
- ・リスクマネジメント委員会は、当社グループのリスクの評価及び分析を行い、リスク発生前の予防、リスクが顕在化した場合の対応策、その再発防止等を審議し、必要に応じて、取締役会に付議又は報告する。
- ・内部監査室は、リスク管理体制及びリスク管理業務の適切性と有効性を評価し、その調査結果を定期的に社長及び監査役等に報告する。
- ・当社は、大震災等の緊急事態発生時の対応に係る基本計画を定め、同基本計画に基づき、緊急事態発生時における事業継続のための体制を整備し、危機管理訓練等により準備状況の把握及び点検を行う。

ニ. 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。
- ・取締役会は、経営資源の適正な配分等を考慮の上、当社グループの経営計画、年度毎の事業計画並びに予算及び資金に関する計画等を決定し、業務の効率化及び実効性の向上を図るとともに、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。
- ・当社は、各部門の業務の組織的かつ効率的な執行及び運用を図るために、「組織規程」、「職務権限規程」及び「稟議規程」を定め、各部門の業務及び権限並びに各業務の意思決定権者を明確にする。

ホ. 当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

- ・当社は、当社グループの企業価値の最大化を目指したグループ経営に取り組むために、当社グループの内部統制システムを整備する。
- ・当社は、当社グループの内部統制システムの改善及び高度化を図るために、社長を委員長とする内部統制委員会を設置し、同委員会において、当社グループの内部統制システムの整備及び運用状況のモニタリングを実施する。

- ・当社は、「コンプライアンス規程」に基づき、「グループコンプライアンス憲章」、「コンプライアンス行動指針」及び「グループコンプライアンスマニュアル」を定めるとともに、研修等を通じて、当社グループ及びその役職員にこれらの周知を図り、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。
 - ・リスクマネジメント委員会は、当社グループにおけるリスク及びコンプライアンスに関する事項を審議し、当社グループのリスク管理及びコンプライアンスを統括する。
 - ・当社は、当社グループ全体の企業価値の最大化を目指したグループ経営に取り組むために、社長を委員長とするグループ経営会議を設置し、同会議において、「グループ経営会議規程」に基づき、当社グループに関する重要事項を審議するとともに、その業務遂行状況及びその他の経営に関する重要事項を共有する。
 - ・当社は、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立するために、社長を委員長とするサステナビリティ委員会を設置し、同委員会において、「サステナビリティ推進規程」に基づき、当社グループの持続的な成長及び持続可能な社会の実現に向けた取り組みを推進する。
 - ・当社は、「グループ経営管理規程」に基づき、当社グループ各社による事業計画等の重要事項の決定を当社の事前承認事項とするとともに、コンプライアンスに関する事項などを当社への報告事項として、当社グループ各社に対し、グループの経営効率の向上とグループシナジーの発揮を実現するために必要な経営管理を行う。
 - ・当社は、当社の取締役又は監査役等を当社グループ各社に派遣する等の方法により、当社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。また、当社取締役は、年度毎に当社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、不正行為その他コンプライアンス上の問題の存在を認識した当社グループの役職員が通報するための当社グループ共通の通報窓口を社外に設け、当社グループの役職員に周知する。当社は、通報された事項について、「内部通報規程」に基づき、必要な調査等を行うとともに、当社グループとして必要な再発防止策等を講じる。
 - ・当社は、金融商品取引法に基づき、当社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。
 - ・内部監査室は、「内部監査規程」に基づき、当社及び当社グループ各社の内部監査を実施し、その結果を社長及び監査役等に報告する。
- へ. 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と当該使用人の取締役からの独立性及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- ・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。
 - ・監査役スタッフは、監査役の職務を補助する際は、監査役の指揮命令に従うものとし、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、懲戒等に際しては常勤監査役の事前同意を得るものとする。
- ト. 監査役への報告等に関する体制
- ・当社は、取締役会、グループ経営会議及び内部統制委員会については、監査役の出席を確保する。
 - ・取締役は、当社グループに著しい損害を及ぼすおそれのある事実又は法令若しくは定款に違反する重大な事実が発生した場合、その内容について、速やかに監査役に報告する。
 - ・リスクマネジメント委員会は、コンプライアンス上重要な事項について、速やかに監査役に報告する。
 - ・内部監査室は、内部監査状況について、定期的に、監査役に報告する。
 - ・法務コンプライアンス部は、不正行為等の通報状況及びその内容について、定期的に、監査役に報告する。
 - ・当社は、監査役に不正行為その他コンプライアンス上の問題を報告した者が、報告したことを理由として不利な取扱いを受けることがないよう体制を整備する。
- チ. 監査役職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針
- ・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又は償還等の請求をしたときは、当該監査役職務の執行に必要なでないと認められた場合を除き、速やかにその費用又は債務を負担する。

リ、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、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。
- ・内部監査室は、内部監査計画の策定、内部監査結果等について、監査役と密接な情報交換及び連携を図る。

④ 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、各取締役（業務執行取締役等である者を除く。）及び各監査役との間で、同法第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。なお、当該責任限定が認められるのは、当該各取締役（業務執行取締役等である者を除く。）又は各監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

⑤ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が自身の職務執行に起因して負担することになる争訟費用や法律上の損害賠償金を填補することとしております。なお、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者による犯罪行為に起因する損害等は、填補の対象外としております。当該役員等賠償責任保険契約の被保険者は当社の取締役、監査役及び執行役員であり、全ての被保険者について、その保険料を当社が負担しております。

⑥ 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。

⑦ 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。

⑧ 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。

⑨ 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。

⑩ 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。

⑪ 株主総会の特別決議要件

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

(2) 【役員の状況】

① 役員一覧

男性14名 女性2名 (役員のうち女性の比率12.5%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 会長	種 橋 牧 夫	1957年3月13日生	1979年4月 ㈱富士銀行入行 2006年3月 ㈱みずほコーポレート銀行執行役員業務監査部長 2008年4月 同行常務執行役員営業担当役員 2011年6月 ㈱みずほ銀行副頭取執行役員支店部担当 2011年6月 同行代表取締役副頭取執行役員支店部担当 2013年3月 東京建物不動産販売㈱代表取締役社長執行役員 2015年7月 当社専務執行役員アセットサービス事業本部長 2016年3月 当社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 当社代表取締役会長執行役員 東京建物不動産販売㈱取締役会長 2019年3月 当社代表取締役会長 (現任) 2021年1月 東京建物不動産販売㈱取締役 (現任) 2023年3月 サッポロホールディングス㈱社外取締役 (2023年3月30日就任予定)	(注) 4	26
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 当社ビルマネジメント部長 2008年3月 当社取締役ビル企画部長 2011年3月 当社常務取締役ビル事業本部長兼関西支店、九州支店担当 2013年3月 当社取締役常務執行役員ビル事業本部長兼関西支店、札幌支店、九州支店、名古屋支店担当 2015年3月 当社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 当社代表取締役社長執行役員 (現任)	(注) 4	18
代表取締役 専務執行役員 ビル事業本部長	小 澤 克 人	1964年2月1日生	1987年4月 当社入社 2007年3月 当社RM事業部長 2009年7月 ㈱東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務部長 2015年3月 当社執行役員企画部長 2017年1月 当社常務執行役員海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼広報CSR部、財務部、経理部、鑑定部担当兼財務部長兼海外事業部長 2017年3月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼広報CSR部、財務部、経理部、鑑定部担当兼財務部長兼海外事業部長 2017年8月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼広報CSR部、財務部、経理部、鑑定部担当兼海外事業部長 2019年1月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長兼広報CSR部、財務部、経理部担当兼海外事業部長 2020年1月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長兼コーポレートコミュニケーション部、財務部、経理部担当兼海外事業部長 2021年1月 当社取締役専務執行役員海外事業本部長兼ビル事業本部長兼投資事業推進部 (共同担当)、関西支店、札幌支店、九州支店、名古屋支店担当 2021年4月 当社取締役専務執行役員ビル事業本部長兼投資事業推進部 (共同担当)、関西支店、九州支店、名古屋支店担当 2022年1月 当社取締役専務執行役員ビル事業本部長兼海外事業担当兼投資事業推進部 (共同担当)、関西支店、九州支店、名古屋支店担当 2023年1月 当社代表取締役専務執行役員ビル事業本部長兼海外事業担当兼投資事業推進部 (共同担当)、関西支店、九州支店、名古屋支店担当 2023年3月 当社代表取締役専務執行役員ビル事業本部長兼クオリティライフ事業担当兼投資事業推進部 (共同担当)、関西支店、九州支店、名古屋支店担当 (現任)	(注) 4	14

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
代表取締役 専務執行役員	和 泉 晃	1965年 3 月 6 日生	1987年 4 月 当社入社 2009年 3 月 当社商業施設事業部長 2015年 3 月 当社執行役員都市開発事業部長 2017年 1 月 当社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 当社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 当社取締役常務執行役員人事部、企画部、総務コンプライアンス部、鑑定部担当兼企画部長 2019年 7 月 当社取締役常務執行役員人事部、企画部、総務コンプライアンス部、市場調査部担当兼企画部長 2020年 1 月 当社取締役常務執行役員人事部、企画部、総務コンプライアンス部、市場調査部、ソリューション推進部（共同担当）、ICT・デジタル戦略推進部担当 2021年 1 月 当社取締役専務執行役員コーポレートコミュニケーション部、人事部、企画部、総務コンプライアンス部、財務部、経理部、市場調査部、ICT・デジタル戦略推進部、投資事業推進部（共同担当）担当 2022年 1 月 当社取締役専務執行役員コーポレートコミュニケーション部、人事部、経営企画部、サステナビリティ推進部、総務コンプライアンス部、財務部、経理部、市場・政策調査部、DX推進部、投資事業推進部（共同担当）担当 2023年 1 月 当社代表取締役専務執行役員コーポレートコミュニケーション部、人事部、経営企画部、サステナビリティ推進部、総務部、法務コンプライアンス部、財務部、経理部、市場・政策調査部、DX推進部、投資事業推進部（共同担当）担当（現任）	(注) 4	4
取締役 専務執行役員 住宅事業本部長 兼 アセットサービス事業本 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 当社RM事業部長 2016年 1 月 当社執行役員人事部長 2017年 1 月 当社執行役員住宅事業副本部長 2019年 1 月 当社常務執行役員住宅事業本部長 2019年 3 月 当社取締役常務執行役員住宅事業本部長 2023年 1 月 当社取締役専務執行役員住宅事業本部長兼アセットサービス事業本部長（現任）	(注) 4	4
取締役 常務執行役員 住宅事業本部副本部長	神 保 健	1965年 2 月 27 日生	1988年 4 月 当社入社 2015年 1 月 当社住宅情報開発部長 2018年 1 月 当社執行役員住宅情報開発部長 2019年 1 月 当社執行役員住宅事業副本部長兼住宅情報開発部長 2021年 1 月 当社常務執行役員住宅事業副本部長兼ソリューション推進部（共同担当）、住宅情報開発部、プロジェクト開発部担当 2021年 3 月 当社取締役常務執行役員住宅事業副本部長兼ソリューション推進部（共同担当）、住宅情報開発部、プロジェクト開発部担当 2022年 1 月 当社取締役常務執行役員住宅事業本部副本部長 [*] 兼新規事業開発部、住宅情報開発部、プロジェクト開発部担当（現任） [*] 2023年 1 月 1 日付で住宅事業本部副本部長へ改称	(注) 4	5

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
取締役 常務執行役員 ビル事業本部副本部長	古 林 慎二郎	1965年8月23日生	1988年4月 当社入社 2015年3月 当社ビル事業企画部長 2018年1月 当社執行役員都市開発事業部長 2022年1月 当社執行役員都市開発事業第二部担当兼都市 開発事業第一部長 2023年1月 当社常務執行役員ビル事業本部副本部長兼都 市開発事業第二部担当兼都市開発事業第一 部長 2023年3月 当社取締役常務執行役員ビル事業本部副本 部長兼都市開発事業第二部担当兼都市開発事業 第一部長（現任）	(注) 4	6
取締役 常務執行役員 海外事業本部長	田 嶋 史 雄	1967年9月9日生	1990年4月 (株)富士銀行入行 2014年4月 (株)みずほ銀行営業第十七部長 2014年4月 みずほ証券(株)コーポレートカバレッジ第七部 長（2019年4月退任） 2018年4月 (株)みずほ銀行執行役員営業第十七部長 2019年4月 (株)みずほフィナンシャルグループ執行役員グ ローバルプロダクツ業務部長 2019年4月 (株)みずほ銀行執行役員グローバルプロダク ツ業務部長 2021年4月 当社執行役員海外事業本部長 2023年1月 当社常務執行役員海外事業本部長 2023年3月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長（現 任）	(注) 4	2
取締役 (注) 1	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（現任） 2004年6月 ウシオ電機(株)社外監査役（2016年6月退任） 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）（2023年3月31日退任予定） 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月退任） 2013年1月 ボッカサッポロフード&ビバレッジ(株)社外監 査役（2016年3月退任） 2015年3月 当社社外監査役（2019年3月退任） 2016年6月 ウシオ電機(株)社外取締役（2018年6月退任） 2019年3月 当社社外取締役（現任）	(注) 4	3
取締役 (注) 1	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 （2000年4月退任） 1999年12月 (有)オズ・コーポレーション（代表）取締役 （現任） 2000年3月 (株)レコフ事務所（現(株)レコフ）執行役員 2007年6月 同社取締役兼主席執行役員 2010年6月 同社代表取締役社長兼CEO 2016年10月 同社代表取締役会長（2017年9月退任） 2016年12月 M&Aキャピタルパートナーズ(株)取締役（2017 年9月退任） 2018年3月 当社社外取締役（現任） 2018年4月 辻・本郷ビジネスコンサルティング(株)取締役 会長（2018年11月退任） 2018年6月 日本調剤(株)社外取締役（現任） 2019年12月 UNITED FOODS INTERNATIONAL(株)社外監査役 （現任） 2020年6月 相鉄ホールディングス(株)社外取締役（現任） 2021年12月 (株)三友システムアプライザル社外取締役（現 任）	(注) 4	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 (注) 1	中 野 武 夫	1956年 6 月 28 日生	1980年 4 月 ㈱富士銀行入行 2007年 4 月 ㈱みずほ銀行執行役員小舟町支店長 2009年 4 月 ㈱みずほフィナンシャルグループ常務執行役員 2010年 4 月 ㈱みずほフィナンシャルストラテジー代表取締役社長 (2012年 4 月 退任) 2010年 6 月 ㈱みずほフィナンシャルグループ常務取締役 2012年 4 月 同社取締役 (2012年 6 月 退任) ㈱みずほ銀行代表取締役副頭取 (2013年 4 月 退任) 2013年 4 月 みずほ信託銀行㈱代表取締役社長 2017年 4 月 同行取締役会長 2018年 6 月 損害保険ジャパン日本興亜㈱ (現損害保険ジャパン㈱) 社外監査役 (2022年 6 月 退任) 2019年 3 月 ㈱不二家社外取締役 (現任) 2019年 4 月 みずほ信託銀行㈱常任顧問 (現任) 2020年 6 月 (一財)松翁会理事長 (現任) 2021年 3 月 当社社外取締役 (現任)	(注) 4	—
取締役 (注) 1	木 下 由美子	1961年 7 月 13 日生	1984年 4 月 日本銀行入行 1991年 9 月 マッキンゼー&カンパニー入社 2004年 4 月 (独)科学技術振興機構 (現 (国研) 科学技術振興機構) 日本科学未来館入社 2011年 6 月 KCJ GROUP㈱経営企画部長 2016年 2 月 (公社)日本プロサッカーリーグ理事 (2018年 3 月 退任) 2018年 3 月 同法人チェアマン特命外交担当 (2020年 3 月 退任) 2020年 7 月 (公財)東京都サッカー協会理事 (現任) 2021年 3 月 当社社外取締役 (現任) 2022年 4 月 一橋大学経営協議会委員 (現任)	(注) 4	—
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㈱入社 2009年 4 月 ㈱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 (2016年 3 月 退任) 2014年 4 月 ㈱損害保険ジャパン執行役員欧州部長 日本興亜損害保険㈱執行役員欧州部長 2014年 9 月 損害保険ジャパン日本興亜㈱ (現損害保険ジャパン㈱) 執行役員欧州部長 損保ジャパン日本興亜ホールディングス㈱執行役員欧州部長 (2016年 3 月 退任) 2016年 4 月 損害保険ジャパン日本興亜㈱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 退任) 2019年 3 月 当社監査役 (常勤) (現任)	(注) 6	3
監査役 (常勤)	神 野 勲	1965年 3 月 1 日生	1988年 4 月 安田信託銀行㈱入社 2010年 10 月 みずほ信託銀行㈱川越支店長 2013年 1 月 同行不動産営業第三部長 2016年 4 月 同行執行役員信託総合営業第八部長 2018年 4 月 平成ビルディング㈱取締役専務執行役員 2018年 4 月 日本橋ビルサービス㈱代表取締役社長 (2023年 3 月 退任) 2020年 4 月 平成ビルディング㈱専務執行役員 (2023年 3 月 退任) 2023年 3 月 当社監査役 (常勤) (現任)	(注) 5	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役 (注) 2	山 口 隆 央	1954年 9 月13日生	1985年 2 月 公認会計士登録 1987年 9 月 山口公認会計士事務所入所 1996年 1 月 山口公認会計士事務所所長（現任） 2013年 6 月 サトーホールディングス㈱社外監査役 （2021年 6 月退任） 2015年 6 月 キョーリン製薬ホールディングス㈱社外監査役（現任） 2016年 3 月 当社社外監査役（現任） 2019年 3 月 ライオン㈱社外監査役（2023年 3 月30日退任予定）	(注) 5	2
監査役 (注) 2	稗 田 さやか (注) 3	1978年10月22日生	2007年 9 月 弁護士登録 2007年 9 月 半蔵門総合法律事務所入所（2009年12月退所） 2010年 1 月 表参道総合法律事務所入所（現任） 2019年 3 月 当社社外監査役（現任） 2021年 3 月 Institution for a Global Society㈱社外監査役（現任）	(注) 6	0
計					91

- (注) 1. 取締役服部秀一、恩地祥光、中野武夫、木下由美子の4氏は、社外取締役であります。
2. 監査役山口隆央、稗田さやかの両氏は、社外監査役であります。
3. 稗田さやかの戸籍上の氏名は、木村さやかであります。
4. 2022年12月期に係る定時株主総会終結の時から2024年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 2022年12月期に係る定時株主総会終結の時から2026年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
6. 2019年12月期に係る定時株主総会終結の時から2023年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
7. 当社は、法令に定める監査役員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項の規定に基づき、あらかじめ補欠の社外監査役1名を選任しております。補欠の社外監査役の略歴は次の通りであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
上 原 昌 弘	1946年 4 月 8 日生	1975年 3 月 公認会計士登録 1984年 7 月 上原公認会計士事務所設立 所長（現任） 2014年 3 月 当社社外監査役（2016年 3 月退任）	—

8. 当社では執行役員制度を導入しております。執行役員は上記の取締役を兼任している執行役員（7名）のほか、次の15名であり、その担当業務は以下の通りであります。

専務執行役員	加藤久喜	特命担当（政策・環境）
常務執行役員	高橋 浩	クオリティライフ事業本部長兼ロジスティクス事業部、商業事業部担当兼 ホテル事業部長
執行役員	栄田 聡	(株)東京建物アメニティサポート 代表取締役社長執行役員
執行役員	高橋伸欣	関西支店長
執行役員	大久保昌之	住宅事業第一部長
執行役員	杉瀬一樹	東京建物不動産投資顧問(株) 代表取締役社長
執行役員	三縞祐介	経理部長
執行役員	玉井克彦	日本パーキング(株) 代表取締役社長執行役員
執行役員	佐林 繁	住宅事業第二部長
執行役員	福井弘人	東京不動産管理(株) 代表取締役社長執行役員
執行役員	菅谷健二	東京建物不動産販売(株) 取締役常務執行役員
執行役員	川添有一	ロジスティクス事業部長
執行役員	小沼 裕	経営企画部長兼サステナビリティ推進部長
執行役員	新城勇治	財務部長
執行役員	近藤 学	住宅賃貸事業部長

② 社外役員の状況

当社の社外取締役は4名、社外監査役は2名であります。当社との関係、選任理由及び期待される役割、並びに兼職する主な他の法人等及び役職は以下の通りであります。

役名	氏名	当社との関係
社外取締役	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、独立した立場から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ことが期待されており、社外取締役として選任しております。
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、独立した立場から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ことが期待されており、社外取締役として選任しております。
社外取締役	中 野 武 夫	同氏は(株)みずほ銀行及びみずほ信託銀行(株)の出身であり、当社と両行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ます。 また、同氏は一般財団法人松翁会の理事長を兼職しており、当社と同財団の間では、健康診断業務委託等の取引及び当社から同財団に対しての寄付がありますが、取引及び寄付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、独立した立場から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ことが期待されており、社外取締役として選任しております。
社外取締役	木 下 由美子	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、海外勤務などで培われた国際性と公益法人での多岐にわたる業務経験を活かし、独立した立場から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ことが期待されており、社外取締役として選任しております。

役名	氏名	当社との関係
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・経験等を独立した立場から当社の監査業務に活かすことが期待されるため、社外監査役として選任しております。
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・経験を独立した立場から当社の監査業務に活かすことが期待されるため、社外監査役として選任しております。

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

また、社外取締役及び社外監査役の当社株式の保有状況につきましては、上記「① 役員一覧」において記載の通りであります。

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

- ・直近事業年度における当社の連結売上額の2%以上を占める取引先又はその業務執行者
- ・当社の総議決権数の10%を超える議決権を有する株主又はその業務執行者
- ・当社の会計監査人である監査法人の代表社員、社員又は従業員
- ・直近事業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、会計専門家又は法律専門家

③ 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

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

社外監査役を含む監査役は、会計監査人が適切な監査を実施しているか監視検証するために、会計監査人より年間監査計画を受領し、その後も定期的な報告や、法令、会計基準の情報提供を受ける等、必要に応じて連携した活動を実施するとともに、内部監査部門との緊密な連携を保ち、組織的かつ効率的な監査を実施するため、監査役会において内部監査部門からの定期的報告を受けているほか、常勤監査役は、別途内部監査部門から適時に報告を受けております。

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

(3) 【監査の状況】

① 監査役監査の状況

イ. 監査役監査の組織、人員及び手続

当社における監査役会は、常勤監査役2名、社外監査役2名で構成されており、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。なお、社外監査役山口隆央は、公認会計士の資格を有し、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。

ロ. 監査役及び監査役会の活動状況

当社は監査役会を原則月1回開催しており、当事業年度においては計14回開催いたしました。個々の監査役の出席状況については次の通りであります。

役名	氏名	出席回数	出席率
常勤監査役	川久保 公 司	14回	100%
常勤監査役	吉 野 隆	14回	100%
社外監査役	山 口 隆 央	14回	100%
社外監査役	稗 田 さやか	14回	100%

監査役会における主な検討事項は次の通りであります。

- ・ 監査役会の運営に関する事項
- ・ 株主総会に関連する事項
- ・ 経営管理体制及びガバナンス体制の整備及び運営状況に関する事項
- ・ 内部統制システムの構築状況及び有効性の検証に関する事項
- ・ 会計監査人による会計監査の相当性の検証及び評価に関する事項
- ・ 重要な事業や個別事案等に係る管理の状況に関する事項
- ・ 監査上の主要な検討事項（KAM）の決定に関する事項

常勤監査役の主な活動内容は次の通りであります。

業務監査	取締役会への出席及び意見陳述
	グループ経営会議等の重要会議への出席及び意見陳述
	代表取締役及び社外取締役との定期的なミーティング並びに取締役との個別面談
	各事業本部及びグループ会社に対する往査並びに報告聴取
	社内規程等の整備状況の検証
	重要な決裁書類等の閲覧
	内部監査室からの監査実施計画、監査結果の報告聴取及び意見交換
会計監査	会計監査人からの監査計画説明、四半期レビュー報告、監査結果報告及び監査上の主要な検討事項（KAM）の決定に関する会計監査人との協議
	四半期決算及び本決算に係る業務の状況調査並びに監査

各常勤監査役の監査活動に関しては、相互に適時・適切に報告し、情報を共有しております。また、監査役会においては、社外監査役に対し適切に報告し、情報の共有化を図っております。

② 内部監査の状況

当社では、代表取締役社長執行役員直属の内部監査室（6名）を設置しております。内部監査室は、毎年作成する監査計画に基づき業務監査を定期的の実施するとともに、改善等の提言を行い、また改善措置の実施についてモニタリングを行うなどの有効な内部監査を通じて、適正な業務推進の実現に向け努めております。

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

③ 会計監査の状況

イ. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ. 継続監査期間

18年間

ハ. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 向出 勇治

指定有限責任社員 業務執行社員 小島 亘司

ニ. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士8名、その他の補助者29名であります。

ホ. 監査法人の選定方針と理由

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

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

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

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

ヘ. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

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

④ 監査報酬の内容等

イ. 監査公認会計士等に対する報酬

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)
提出会社	80	12	83	—
連結子会社	47	10	49	3
計	127	22	132	3

(注) 当社における非監査業務の内容は、企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」の適用に関する支援業務等であります。

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

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

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)
提出会社	—	1	—	23
連結子会社	2	—	2	0
計	2	1	2	23

(注) 当社における非監査業務の内容は、前連結会計年度においては移転価格税制に関する助言業務等、当連結会計年度においてはTCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) に関する助言業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、会計・税務に関する支援業務であります。

ハ. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

ニ. 監査報酬の決定方針

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

ホ. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

① 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

イ. 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社は、2021年3月10日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針（以下、「決定方針」という。）を決議しております。また、監査役の報酬については、監査役間の協議により決定しております。

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

取締役（社外取締役を除く。）の報酬は、「固定報酬」「業績連動報酬」「株式報酬」により構成され、その支給割合は後記の方針に基づき適切に設定することとしております。また、社外取締役及び監査役の報酬については、その職務内容を勘案し「固定報酬」のみとしております。

取締役の個人別の報酬等の額は、指名・報酬諮問委員会への諮問を経て取締役会にて決定することとしております。なお、取締役の個人別の報酬等の内容決定に関しては、後記「ハ. 取締役の個人別の報酬等の内容決定にかかる委任に関する事項」に記載の通り取締役会の決議による委任を行うこととしております。

取締役（社外取締役を除く。）の報酬等の種類別の支給割合の決定に関する方針

項目	固定報酬	業績連動報酬	株式報酬
位置付け	基本報酬	短期インセンティブ	中長期インセンティブ
変動性	—	単年度業績に連動	株価に連動
総報酬に対する割合 （目安）	50～60%	30～40%	5～10%
報酬等の支給時期	毎月	毎月	原則として退任時

当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容については、決定方針及び後記「ロ. 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項」に記載の株主総会決議に基づき報酬案が作成され、指名・報酬諮問委員会への諮問を経て決定されたものであることから、取締役会は当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると判断しております。

ロ. 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

「固定報酬」

2008年3月28日開催の第190期定時株主総会において、取締役の報酬額を月額3千5百万円以内とすること、監査役の報酬額を月額8百万円以内とすることを決議いたしました。当該株主総会終結時点の取締役の員数は18名、監査役の員数は4名です。

「業績連動報酬」

2013年3月28日開催の第195期定時株主総会において、各事業年度毎の業績向上への意欲士気を高めるため、取締役（社外取締役を除く。）に対し業績連動報酬を導入し、前事業年度における連結経常利益の1%かつ連結当期純利益（親会社株主に帰属する当期純利益）の2%の範囲内で支給することを決議いたしました。なお、当該指標は、当社の事業の特性・内容に照らし当社の業績を適切に表すものと考え選定しております。当該株主総会終結時点の取締役（社外取締役を除く。）の員数は7名です。

「株式報酬」

2018年3月28日開催の第200期定時株主総会において、中長期的な企業価値増大に貢献する意識を高めることを目的とし、取締役（社外取締役を除く。）に対する株式報酬制度「株式給付信託（BBT）」を導入することを決議いたしました。当該株主総会終結時点の取締役（社外取締役を除く。）の員数は8名です。

株式報酬制度の概要は以下の通りとなります。

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

ハ、取締役の個人別の報酬等の内容決定にかかる委任に関する事項

当社は、取締役会の決議による委任に基づいて、代表取締役社長執行役員が、決定方針及び前記「ロ、取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項」に記載の株主総会決議に基づき、各事業年度毎に役位及び職責に応じて取締役の個人別の固定報酬及び業績連動報酬の案を作成のうえ、指名・報酬諮問委員会（計7名のうち社外取締役は過半数の4名、取締役（社外取締役を除く。）は3名。）への諮問を経て、取締役の個人別の報酬額の具体的な内容を決定することとしております。代表取締役社長執行役員に委任する理由は、当社の業績や取締役の職責等を総合的に勘案して評価を行うのに最も適しているためであります。

なお、当事業年度において当該委任を受けた者は代表取締役社長執行役員野村均であり、当事業年度の取締役の個人別の報酬額は上記の過程を経て具体的内容が決定されております。

ニ、当事業年度における業績連動報酬に係る指標の目標と実績

当事業年度における業績連動報酬に係る指標は、前事業年度における連結経常利益及び連結当期純利益（親会社株主に帰属する当期純利益）であります。業績予想の数値である連結経常利益480億円、連結当期純利益（親会社株主に帰属する当期純利益）330億円（2021年2月12日の決算短信にて2021年12月期の業績予想として公表した数値。）に対して、実績は連結経常利益462億7千万円、連結当期純利益（親会社株主に帰属する当期純利益）349億6千5百万円となりました。

② 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額（百万円）			対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	株式報酬 (非金銭報酬)	
取締役 (社外取締役を除く。)	480	271	171	37	8
監査役 (社外監査役を除く。)	52	52	—	—	2
社外役員	54	54	—	—	6

(注) 1. 株式報酬は「非金銭報酬」に該当いたします。

2. 株式報酬の総額は、当事業年度における株式給付信託（BBT）に基づく役員株式給付引当金繰入額であります。役員株式給付引当金繰入額につきましては、当社が拠出する金銭を原資として信託を通じて取得された当社株式の帳簿価額が算定の基礎となっております。

③ 報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者がいないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

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

② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

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

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

2023年2月13日開催の取締役会において、個別銘柄ごとの取引実績及び保有状況を報告し、保有の適否について検証いたしました。

ロ. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (百万円)
非上場株式	25	3,257
非上場株式以外の株式	48	74,643

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額 (百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	3	1,057	中長期的な観点において経営戦略上有効であるため。
非上場株式以外の株式	—	—	—

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額 (百万円)
非上場株式	2	2,067
非上場株式以外の株式	—	—

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

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	当社の株式の 保有の有無
	株式数 (株)	株式数 (株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
ヒューリック㈱	40,749,033	40,749,033	ビル事業における不動産取引及び共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	42,378	44,497		
SOMPOホールディングス㈱	801,905	801,905	同社グループ会社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有 (注) 2
	4,699	3,896		
大成建設㈱	951,980	951,980	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引、共同事業及び建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	4,045	3,327		
片倉工業㈱	980,000	980,000	ビル事業における不動産取引及び共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	1,701	2,415		
安田倉庫㈱	1,603,000	1,603,000	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	1,482	1,577		
芙蓉総合リース㈱	170,000	170,000	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有
	1,465	1,354		
㈱西武ホールディングス	994,300	994,300	アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有 (注) 2
	1,433	1,069		
インフロニア・ホールディングス㈱	1,423,000	1,423,000	住宅事業における建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有 (注) 2
	1,424	1,491		
㈱みずほフィナンシャルグループ	684,112	684,112	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引及び共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有 (注) 2
	1,269	1,000		
東京海上ホールディングス㈱	442,200	147,400	同社グループ会社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。 株式数の増加は株式分割によるもの。	有 (注) 2
	1,250	942		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	当社の株式の 保有の有無
	株式数 (株)	株式数 (株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
T P R (株)	933, 687	933, 687	ビル事業における不動産取引等を維持・ 強化して企業価値向上に資するため。	有
	1, 139	1, 331		
日本毛織(株)	1, 112, 500	1, 112, 500	アセットサービス事業における不動産取 引等を維持・強化して企業価値向上に資 するため。	有
	1, 083	1, 017		
帝国繊維(株)	698, 733	698, 733	ビル事業における不動産取引等を維持・ 強化して企業価値向上に資するため。	有
	1, 055	1, 621		
宝ホールディングス (株)	1, 000, 000	1, 000, 000	同社は当社グループ所有ビルのテナント であり、ビル事業における不動産取引及 び共同事業等を維持・強化して企業価値 向上に資するため。	有
	1, 045	1, 221		
オカモト(株)	260, 200	260, 200	当社グループ全体の事業に係る良好な関 係を維持・強化して企業価値向上に資す るため。	有
	964	1, 099		
(株)大気社	200, 700	200, 700	アセットサービス事業における不動産取 引等を維持・強化して企業価値向上に資 するため。	有
	669	628		
平和不動産(株)	182, 400	182, 400	当社グループ全体の事業に係る良好な関 係を維持・強化して企業価値向上に資す るため。	有
	668	705		
(株)ミツウロコグルー プホールディングス	567, 000	567, 000	同社は当社グループ所有ビルのテナント であり、ビル事業における不動産取引等 を維持・強化して企業価値向上に資する ため。	有
	645	689		
東武鉄道(株)	180, 098	180, 098	住宅事業における不動産取引及び共同事 業等を維持・強化して企業価値向上に資 するため。	有
	554	472		
ヤマトホールディン グス(株)	260, 000	260, 000	ビル事業における不動産取引等を維持・ 強化して企業価値向上に資するため。	有 (注) 2
	542	702		
戸田建設(株)	690, 300	690, 300	ビル事業における不動産取引及び建設・ 設備取引等を維持・強化して企業価値向 上に資するため	有
	490	502		
日本信号(株)	375, 000	375, 000	アセットサービス事業における建設・設 備取引等を維持・強化して企業価値向上 に資するため。	有
	390	343		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	当社の株式の 保有の有無
	株式数 (株)	株式数 (株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
日油(株)	72,187	72,187	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	381	419		
サッポロホールディングス(株)	111,980	111,980	ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	367	244		
(株)ニッピ	100,000	100,000	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	344	370		
沖電気工業(株)	470,076	470,076	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引及び建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	334	424		
(株)浅沼組	100,000	50,000	住宅事業における建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 株式数の増加は株式分割によるもの。	有
	302	275		
西松建設(株)	74,200	74,200	アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	無
	290	270		
アズビル(株)	80,000	80,000	ビル事業における建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	266	419		
タカラスタндарт(株)	166,000	166,000	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	229	234		
日本精工(株)	326,857	326,857	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引及び共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	229	241		
岡部(株)	305,100	305,100	アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	212	221		
松井建設(株)	363,000	363,000	ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	203	280		
日本酸素ホールディングス(株)	79,284	79,284	ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	151	199		
東亜建設工業(株)	63,600	63,600	ビル事業における建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	150	153		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 1	当社の株式の 保有の有無
	株式数 (株)	株式数 (株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
(株)三井住友フィナン シャルグループ	25,872	25,872	同社グループ会社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有 (注) 2
	137	102		
(株)大垣共立銀行	64,968	64,968	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有
	122	125		
ダイダン(株)	42,350	42,350	ビル事業における建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	92	97		
(株)大和証券グループ 本社	117,055	117,055	アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有
	68	75		
インターライフホー ルディングス(株)	400,000	400,000	アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	64	66		
(株) L I X I L	29,680	29,680	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	59	90		
(株)グローバルキッズ COMPANY	100,000	100,000	クオリティライフ事業における共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	無
	57	82		
常磐興産(株)	42,866	42,866	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	51	59		
(株)スペースマーケッ ト	171,000	171,000	ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	無
	49	143		
(株)四国銀行	47,144	47,144	財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有
	46	36		
(株)千葉興業銀行	53,240	53,240	財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有
	24	14		
(株)東天紅	6,292	6,292	住宅事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	無
	4	6		
日本製紙(株)	2,823	2,823	アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	2	3		

- (注) 1. 定量的な保有効果については、相手先との取引等に関する情報管理の観点から記載しておりません。
 なお、保有の合理性を検証した方法については、上記「② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式
 イ. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容」に記載しております。
2. 保有先企業は当社の株式を保有しておりませんが、同社子会社が当社の株式を保有しております。

③ 保有目的が純投資目的である投資株式

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

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

(注) 「—」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2022年1月1日から2022年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年1月1日から2022年12月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みについて

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り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】

① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 87,010	※1 82,440
受取手形及び営業未収入金	14,041	—
受取手形、営業未収入金及び契約資産	—	※9 14,334
販売用不動産	※2 133,251	173,836
仕掛販売用不動産	※2 139,389	※2, ※5, ※8 160,009
開発用不動産	71,579	81,069
その他	36,004	40,934
貸倒引当金	△58	△93
流動資産合計	481,217	552,531
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	383,995	396,529
減価償却累計額	△160,377	△174,775
建物及び構築物（純額）	※1, ※2 223,618	※1, ※2 221,754
土地	※1, ※2, ※4 539,786	※1, ※2, ※4 537,397
建設仮勘定	※4 38,536	※4, ※8 44,903
その他	30,098	31,198
減価償却累計額	△18,788	△20,291
その他（純額）	※1, ※2 11,309	※1, ※2 10,907
有形固定資産合計	813,251	※5 814,963
無形固定資産		
借地権	※1 128,730	※1 130,042
のれん	1,162	1,716
その他	※1 986	887
無形固定資産合計	130,880	132,646
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※3 128,586	※1, ※3 128,701
匿名組合出資金	※3 8,128	※3 3,638
長期貸付金	8	458
繰延税金資産	2,148	2,001
敷金及び保証金	※1, ※2 21,261	※1, ※2 21,469
退職給付に係る資産	2,215	1,151
その他	※3 63,170	※3 62,673
貸倒引当金	△97	△100
投資その他の資産合計	225,421	219,993
固定資産合計	1,169,553	1,167,603
資産合計	1,650,770	1,720,134

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 83,726	※1 52,047
コマーシャル・ペーパー	40,000	50,000
1年内償還予定の社債	—	10,000
未払金	※1 13,849	※1 13,781
未払法人税等	11,094	4,811
完成工事補償引当金	10	11
賞与引当金	945	950
役員賞与引当金	2	2
債務保証損失引当金	30	—
環境対策引当金	26	0
不動産特定共同事業出資受入金	※2 4,500	—
その他	※1 58,316	※1, ※10 67,856
流動負債合計	212,502	199,461
固定負債		
社債	255,000	245,000
長期借入金	※1 575,676	※1 630,520
繰延税金負債	19,861	17,647
再評価に係る繰延税金負債	※4 23,663	※4 27,274
役員株式給付引当金	190	259
役員退職慰労引当金	94	98
受入敷金保証金	※1 78,381	※1 78,088
退職給付に係る負債	12,955	13,023
不動産特定共同事業出資受入金	※2 19,076	※2 21,684
その他	※1 25,708	※1 30,236
固定負債合計	1,010,607	1,063,834
負債合計	1,223,109	1,263,296
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,587	66,539
利益剰余金	166,356	189,501
自己株式	△439	△443
株主資本合計	324,955	348,048
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	54,276	50,332
繰延ヘッジ損益	△17	—
土地再評価差額金	※4 34,959	※4 43,187
為替換算調整勘定	2,144	4,604
退職給付に係る調整累計額	736	△179
その他の包括利益累計額合計	92,099	97,945
非支配株主持分	10,605	10,843
純資産合計	427,661	456,838
負債純資産合計	1,650,770	1,720,134

② 【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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
営業収益	340,477	※8 349,940
営業原価	※1 247,933	※1 248,452
営業総利益	92,543	101,488
販売費及び一般管理費	※2 33,759	※2 37,009
営業利益	58,784	64,478
営業外収益		
受取利息	21	28
受取配当金	5,336	3,621
持分法による投資利益	—	1,825
その他	1,523	830
営業外収益合計	6,881	6,307
営業外費用		
支払利息	6,667	6,094
借入手数料	1,012	862
持分法による投資損失	10,804	—
社債発行費	443	—
不動産特定共同事業分配金	75	94
債務保証損失引当金繰入額	30	—
その他	361	202
営業外費用合計	19,395	7,254
経常利益	46,270	63,531
特別利益		
固定資産売却益	※3 7	※3 726
投資有価証券売却益	8,804	50
関係会社出資金売却益	1,538	—
関係会社清算益	367	—
負ののれん発生益	—	870
段階取得に係る差益	—	12
特別利益合計	10,719	1,659
特別損失		
固定資産売却損	※4 3	※4 9
固定資産除却損	※5 208	※5 139
減損損失	273	462
建替関連損失	—	※6 1,772
投資有価証券売却損	2	—
投資有価証券評価損	138	50
関係会社清算損	—	6
新型コロナウイルス感染症による損失	※7 129	—
特別損失合計	754	2,440
税金等調整前当期純利益	56,234	62,750
法人税、住民税及び事業税	20,231	15,580
法人税等調整額	64	3,086
法人税等合計	20,295	18,666
当期純利益	35,938	44,084
非支配株主に帰属する当期純利益	972	1,021
親会社株主に帰属する当期純利益	34,965	43,062

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
当期純利益	35,938	44,084
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△676	△4,021
為替換算調整勘定	253	118
退職給付に係る調整額	617	△924
持分法適用会社に対する持分相当額	2,766	2,359
その他の包括利益合計	※ 2,960	※ △2,467
包括利益	38,898	41,616
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	37,949	40,680
非支配株主に係る包括利益	949	935

③ 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021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	66,587	141,422	△219	300,242
当期変動額					
剰余金の配当			△10,038		△10,038
親会社株主に帰属する当期純利益			34,965		34,965
土地再評価差額金の取崩			6		6
自己株式の取得				△234	△234
自己株式の処分		0		15	15
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	24,933	△219	24,713
当期末残高	92,451	66,587	166,356	△439	324,955

	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	54,928	△42	34,965	△850	120	89,122	9,765	399,129
当期変動額								
剰余金の配当								△10,038
親会社株主に帰属する当期純利益								34,965
土地再評価差額金の取崩								6
自己株式の取得								△234
自己株式の処分								15
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△652	24	△6	2,994	616	2,977	840	3,818
当期変動額合計	△652	24	△6	2,994	616	2,977	840	28,531
当期末残高	54,276	△17	34,959	2,144	736	92,099	10,605	427,661

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022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	66,587	166,356	△439	324,955
会計方針の変更による累積的影響額			22		22
会計方針の変更を反映した当期首残高	92,451	66,587	166,378	△439	324,978
当期変動額					
剰余金の配当			△11,711		△11,711
親会社株主に帰属する当期純利益			43,062		43,062
土地再評価差額金の取崩			△8,228		△8,228
自己株式の取得				△4	△4
自己株式の処分		0		0	0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△48			△48
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	△47	23,123	△4	23,070
当期末残高	92,451	66,539	189,501	△443	348,048

	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	54,276	△17	34,959	2,144	736	92,099	10,605	427,661
会計方針の変更による累積的影響額								22
会計方針の変更を反映した当期首残高	54,276	△17	34,959	2,144	736	92,099	10,605	427,683
当期変動額								
剰余金の配当								△11,711
親会社株主に帰属する当期純利益								43,062
土地再評価差額金の取崩								△8,228
自己株式の取得								△4
自己株式の処分								0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								△48
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,944	17	8,228	2,460	△915	5,846	238	6,084
当期変動額合計	△3,944	17	8,228	2,460	△915	5,846	238	29,155
当期末残高	50,332	—	43,187	4,604	△179	97,945	10,843	456,838

④ 【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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	56,234	62,750
減価償却費	18,572	18,796
減損損失	273	462
建替関連損失	—	1,772
のれん償却額	290	317
負ののれん発生益	—	△870
段階取得に係る差損益 (△は益)	—	△12
持分法による投資損益 (△は益)	10,804	△1,825
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	12	36
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△11	5
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△21	△0
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	50	69
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	17	4
債務保証損失引当金の増減額 (△は減少)	30	△30
環境対策引当金の増減額 (△は減少)	△1	△26
関係会社清算損失引当金の増減額 (△は減少)	△275	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	209	△198
受取利息及び受取配当金	△5,358	△3,650
支払利息	6,667	6,094
投資有価証券評価損益 (△は益)	138	50
投資有価証券売却損益 (△は益)	△8,802	△50
関係会社出資金売却損益 (△は益)	△1,538	—
関係会社清算損益 (△は益)	△367	6
固定資産除売却損益 (△は益)	204	△577
売上債権の増減額 (△は増加)	△310	△292
棚卸資産の増減額 (△は増加)	※2 3,467	※2 △65,006
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△999	△1,885
仕入債務の増減額 (△は減少)	△47	813
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	807	△849
預り金の増減額 (△は減少)	△380	3,839
その他	5,181	△1,094
小計	84,847	18,648
利息及び配当金の受取額	6,196	6,203
利息の支払額	△6,535	△6,101
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△18,619	△22,083
営業活動によるキャッシュ・フロー	65,889	△3,332

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却及び償還による収入	10,786	2,188
投資有価証券の取得による支出	△1,578	△5,604
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	※3 △1,105	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	654
関係会社出資金の取得による支出	△2,871	—
関係会社出資金の償還による収入	2,204	—
関係会社出資金の売却による収入	7,643	—
匿名組合出資金の払込による支出	△73	—
匿名組合出資金の払戻による収入	774	4,460
固定資産の売却による収入	19	4,244
固定資産の取得による支出	△19,386	△22,495
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（△は減少）	2,693	△1,892
その他	△749	※4 △2,759
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,642	△21,204
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△0	△0
コマーシャル・ペーパーの増減額（△は減少）	△15,000	10,000
長期借入れによる収入	33,500	135,500
長期借入金の返済による支出	△68,814	△112,534
長期末払金の返済による支出	△202	△202
社債の発行による収入	50,000	—
社債の償還による支出	△20,000	—
連結の範囲の変更を伴わない関係会社匿名組合出資持分の取得による支出	—	△648
自己株式の売却による収入	2	0
自己株式の取得による支出	△234	△4
配当金の支払額	△10,029	△11,700
非支配株主への配当金の支払額	△596	△708
非支配株主からの払込みによる収入	—	34
その他	△811	△1,312
財務活動によるキャッシュ・フロー	△32,187	18,421
現金及び現金同等物に係る換算差額	303	1,545
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	32,362	△4,569
現金及び現金同等物の期首残高	54,645	87,008
現金及び現金同等物の期末残高	※1 87,008	※1 82,439

【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 29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。

Tokyo Legacy Parks(株)は、新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

霞が関7号館PFI(株)は、株式の追加取得により子会社となったため、連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

(株)東京建物ファイナンス

(連結の範囲から除いた理由)

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

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の数

関連会社 22社

主要な会社名 霞が関開発特定目的会社

福知山ロジスティクス特定目的会社は、新たに設立したため、持分法適用の範囲に含めております。

Wise Estate 7 Co., Ltd. は、株式を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。

秩父宮ラグビー場(株)は、新たに設立したため、持分法適用の範囲に含めております。

Southernwood Property Pte. Ltd. は、株式を売却したため、持分法適用の範囲から除外しております。

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

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

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次の通りであります。

3月31日決算会社 株式会社1社(注)1

6月30日決算会社 匿名組合1社(注)1

11月30日決算会社 特定目的会社1社(注)2

(注) 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

市場価格のない株式等以外のもの

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。）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

棚卸資産

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

① 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

ただし、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。

② 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。

債務保証損失引当金

債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情を考慮して、損失見積額を計上しております。

環境対策引当金

PCB（ポリ塩化ビフェニル）等の廃棄物処理の支出に備えるため、合理的に見積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

① 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。

② 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。

③ 小規模企業等における簡便法の採用

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

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

① 収益認識基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。

ビル事業においては、主にオフィスビル、商業施設、物流施設等の開発・販売・賃貸・運営・管理等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務、不動産を賃貸する義務及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

住宅事業においては、主にマンション等の開発・分譲・販売・賃貸・運営・管理等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務、不動産を賃貸する義務及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

アセットサービス事業においては、主に不動産の売買・仲介・コンサルティング及び駐車場の開発・運営等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務、不動産の売買契約を媒介する義務及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

これらの履行義務のうち、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務等については、物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。取引価格は、顧客との契約における金額に基づき決定しており、契約に定められた時期に受領しております。なお、マンション等の分譲においては、通常、契約締結時に取引価格の一部を手付金として受領し、残額を物件の引渡時に受領しております。

また、不動産の売買契約を媒介する義務等については、仲介物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。取引価格は、顧客との媒介契約により決定しており、当該契約に基づき受領しております。

一方、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等については、内容に応じて一時点又は一定の期間にわたり履行義務を充足し、収益を計上しております。取引価格は、顧客との委託契約により決定しており、当該契約に基づき受領しております。

なお、顧客との契約に基づき不動産を賃貸する義務等については、「リース取引に関する会計基準」

（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき収益を認識しております。

以上の履行義務に関して、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。

② ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

① 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。

② 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

③ 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。

上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」（実務対応報告第40号 2022年3月17日）の適用範囲に含まれるヘッジ関係の全てに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しております。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は、以下の通りであります。

ヘッジ会計の方法 特例処理によっております。

ヘッジ手段	金利スワップ
ヘッジ対象	借入金

ヘッジ取引の種類 キャッシュ・フローを固定するもの

④ ヘッジ有効性評価の方法

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

(8) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、実質的に償却年数を見積り、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年から10年であります。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	813,251 百万円	814,963 百万円
無形固定資産	130,880	132,646
減損損失（注）	273	2,234

（注）当連結会計年度においては、建替関連損失として計上した1,772百万円を含んでおります。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

① （1）に記載した金額の算出方法

「固定資産の減損に係る会計基準」に従い、資産又は資産グループに、減損が生じている可能性を示す事象（減損の兆候）があり、投資額の回収が見込めなくなった場合、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計上しております。減損の兆候は、資産等の営業活動から生じる損益、使用範囲又は方法の変化、経営環境の変化、市場価格の下落等を踏まえ総合的に判断しており、回収可能価額は、資産等の正味売却価額と将来キャッシュ・フローの見積りを基礎とした使用価値のいずれか高い方の金額としております。

② 重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

各資産又は資産グループにおいて、事業を取り巻く環境、過去の実績、今後の市場動向等を踏まえて策定した事業計画又は不動産鑑定評価書を用いて回収可能価額を算定しており、主要な仮定は、開発スケジュール、開発後の想定テナント賃料、建設工事コスト及び割引率であります。

③ 重要な会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

固定資産の評価にあたっては②に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌連結会計年度以降に追加の減損損失の計上が必要となる可能性があります。

2. 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	133,251 百万円	173,836 百万円
仕掛販売用不動産	139,389	160,009
開発用不動産	71,579	81,069
評価損計上額	352	1,251

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

① (1)に記載した金額の算出方法

通常の販売目的で保有する販売用不動産等は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、収益性の低下により正味売却価額が取得原価よりも下落している場合は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」に従い、正味売却価額をもって貸借対照表価額とし、差額を簿価切下げ額として営業原価（評価損）に計上しております。

② 重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

各販売用不動産等において、過去の販売実績、類似取引事例及び今後の市場動向等を踏まえて策定した事業計画を用いて正味売却価額を算定しており、主要な仮定は、分譲マンションや投資家向け物件の販売見込額、今後発生原価等であります。

③ 重要な会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

棚卸資産の評価にあたっては②に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌連結会計年度以降に追加の簿価切下げ額の計上が必要となる可能性があります。

3. 在外持分法適用関連会社への投資の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
在外持分法適用関連会社への投資額（注） 1	37,337 百万円	41,094 百万円
持分法適用に伴う負債（注） 2	2,264	3,329
在外持分法適用関連会社に係る持分法による投資利益又は損失（△）	△11,133	1,532

（注） 1. 連結貸借対照表上、投資その他の資産「投資有価証券」及び「その他」に計上しております。

2. 連結貸借対照表上、固定負債「その他」に計上しております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

当社グループは中国及び東南アジアにおいて、在外持分法適用関連会社を通じて、オフィスビル、分譲マンション等の不動産開発事業に参画しております。

（1）の金額の算出方法等は、在外持分法適用関連会社が保有する固定資産については、1. 固定資産の評価の内容と同一であります。

また、在外持分法適用関連会社が保有する棚卸資産については、2. 棚卸資産の評価の内容と同一であります。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんど全ての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

なお、当該会計基準等の適用が当連結会計年度の損益、期首利益剰余金及び1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び営業未収入金」は、当連結会計年度より「受取手形、営業未収入金及び契約資産」に含めて表示しております。ただし、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る(収益認識関係)注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。

なお、当該会計基準等の適用が当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

また、(金融商品関係)注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うことといたしました。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

(未適用の会計基準等)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針)

- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第31号)の2021年6月17日の改正は、2019年7月4日の公表時において、「投資信託の時価の算定」に関する検討には、関係者との協議等に一定の期間が必要と考えられるため、また、「貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資」の時価の注記についても、一定の検討を要するため、「時価の算定に関する会計基準」公表後、概ね1年をかけて検討を行うこととされていたものが、改正され、公表されたものです。

(2) 適用予定日

2023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

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」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。

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「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 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

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の審議の過程で、2018年2月の企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の公表後に改めて検討を行うこととされた以下の2つの論点について、その検討の結果が公表されたものです。

- ・税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025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

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」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。

(追加情報)

(株式給付信託(BBT))

当社は、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、当社の取締役(社外取締役を除く。)及び取締役を兼任しない執行役員(以下、総称して「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)」(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、取締役等に対して、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、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。

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。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度末及び当連結会計年度末において397百万円及び241,100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 (2021年12月31日)		当連結会計年度 (2022年12月31日)	
建物及び構築物	62,706 百万円	(57,427 百万円)	63,307 百万円	(53,311 百万円)
土地	21,556	(97)	21,459	(—)
その他(有形固定資産)	212	(212)	126	(126)
借地権	90,593	(90,593)	90,572	(90,572)
その他(無形固定資産)	1	(1)	—	(—)
敷金及び保証金	4,486	(4,486)	4,486	(4,486)
計	179,556	(152,817)	179,951	(148,496)

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 (2021年12月31日)		当連結会計年度 (2022年12月31日)	
短期借入金	12,934 百万円	(12,934 百万円)	3,131 百万円	(3,120 百万円)
未払金	202	(—)	202	(—)
その他(流動負債)	16	(—)	16	(—)
長期借入金	122,665	(122,665)	128,818	(128,629)
受入敷金保証金	142	(—)	126	(—)
その他(固定負債)	2,231	(—)	2,028	(—)
計	138,193	(135,599)	134,324	(131,749)

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、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保等として、前連結会計年度においては現金及び預金(定期預金) 1 百万円及び投資有価証券162百万円を、当連結会計年度においては現金及び預金(定期預金) 1 百万円及び投資有価証券305百万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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
販売用不動産	24 百万円	— 百万円
仕掛販売用不動産	8,475	10,304
建物及び構築物他	1,178	1,131
土地	2,787	2,787
敷金及び保証金	40	40
計	12,506	14,264

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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
投資有価証券(株式)	10,929 百万円	14,728 百万円
投資有価証券(優先出資)	1,158	1,533
投資有価証券(その他)	—	1
匿名組合出資金	6,828	2,371
その他(投資その他の資産)(出資金)	30,148	30,110

※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 当連結会計年度において、有形固定資産862百万円を保有目的の変更により、仕掛販売用不動産に振替えております。

6 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022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	16,478 百万円	4,482 百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証		
Yangon Museum Development Pte. Ltd.	3,568	3,394
Raimon Land Twenty Six Co., Ltd.	2,517	340
Raimon Land Sathorn Co., Ltd.	1,233	2,021
PT Dharma Tatemono Property (注)	10,185	11,479
PT Dharma Tatemono Residences		
共同事業者の借入金に対する債務保証		
(株)前川	375	302
(株)瀬戸田リゾート	30	30
計	34,388	22,051

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

(注) 連帯保証の総額を記載しております。

7 社債の債務履行引受契約に係る偶発債務

次の社債については、金融機関との間に締結した社債の信託型デット・アサンプション契約（債務履行引受契約）に基づき債務の履行を委任しております。したがって、同社債に係る債務と同契約による支払金額とを相殺消去しておりますが、社債権者に対する当社の社債償還義務は社債償還時まで存続いたします。

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
第18回無担保社債	15,000 百万円	15,000 百万円
第20回無担保社債	10,000	—
計	25,000	15,000

- ※8 都市再開発法による第一種市街地再開発事業に伴う権利変換により、取得価額から控除した圧縮記帳額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
仕掛販売用不動産	— 百万円	781 百万円
建設仮勘定	—	608
計	—	1,389

- ※9 受取手形、営業未収入金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、
「注記事項(収益認識関係) 3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報 (1) 契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

- ※10 その他（流動負債）のうち、契約負債の金額は、「注記事項(収益認識関係) 3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報 (1) 契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

(連結損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有する棚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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
営業原価	352 百万円	1,251 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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
広告宣伝費	3,168 百万円	3,684 百万円
給料手当	10,477	10,906
租税公課	3,735	4,165
賞与引当金繰入額	352	293
退職給付費用	819	742
役員退職慰労引当金繰入額	23	23
役員株式給付引当金繰入額	67	69

※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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
土地	2 百万円	785 百万円
建物及び構築物他	4	△58
計	7	726

※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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
建物及び構築物他	3 百万円	9 百万円
計	3	9

※5 固定資産除却損の内容は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
建物及び構築物他	206 百万円	122 百万円
無形固定資産	1	16
計	208	139

※6 建替関連損失

賃貸ビルの建替計画に伴う損失であり、内訳は次の通りであります。

減損損失（注）	1,772 百万円
計	1,772 百万円

（注） 当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、建替予定の資産グループについて、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を建替関連損失として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は、使用価値により測定をしており、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスであるため、回収可能価額をゼロとして評価しております。

主な用途	種類	場所	建替関連損失 (百万円)
賃貸ビル	建物及び構築物他	東京都渋谷区	1,772

※7 新型コロナウイルス感染症による損失

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

新型コロナウイルス感染症の影響により、温浴施設、ホテル及び商業施設等の臨時休業を実施いたしました。当該臨時休業期間中に発生した固定費（減価償却費等）を新型コロナウイルス感染症による損失として、特別損失に計上しております。

※8 顧客との契約から生じる収益

営業収益については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しております。顧客との契約から生じる収益の金額は、「注記事項(収益認識関係) 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	7,737 百万円	△6,160 百万円
組替調整額	△8,766	50
税効果調整前	△1,029	△6,110
税効果額	352	2,088
その他有価証券評価差額金	△676	△4,021
為替換算調整勘定：		
当期発生額	62	118
組替調整額	274	—
税効果調整前	337	118
税効果額	△84	—
為替換算調整勘定	253	118
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	1,001	△1,056
組替調整額	△111	△275
税効果調整前	889	△1,331
税効果額	△272	407
退職給付に係る調整額	617	△924
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	3,743	2,816
組替調整額	△1,407	17
税効果調整前	2,335	2,834
税効果額	430	△474
持分法適用会社に対する持分相当額	2,766	2,359
その他の包括利益合計	2,960	△2,467

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021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)	209,167,674	—	—	209,167,674

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)	148,159	137,540	9,595	276,104

(注) 普通株式には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式241,100株が含まれております。

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加	3,240株
株式給付信託(BBT)の取得による増加	134,300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	95株
株式給付信託(BBT)の給付による減少	9,500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
2021年3月25日 定時株主総会	普通株式	5,019	24	2020年12月31日	2021年3月26日

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

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
2021年8月10日 取締役会	普通株式	5,019	24	2021年6月30日	2021年9月2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5百万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
2022年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	5,646	27	2021年12月31日	2022年3月30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6百万円が含まれております。

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022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）	209,167,674	—	—	209,167,674

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）	276,104	2,428	102	278,430

（注）普通株式には、株式給付信託（BBT）が保有する当社株式241,100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 2,428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 102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
2022年3月29日 定時株主総会	普通株式	5,646	27	2021年12月31日	2022年3月30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6百万円が含まれております。

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2022年8月10日 取締役会	普通株式	6,064	29	2022年6月30日	2022年9月2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6百万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
2023年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	7,528	36	2022年12月31日	2023年3月30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8百万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 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
現金及び預金	87,010 百万円	82,440 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1	△1
現金及び現金同等物	87,008	82,439

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

※3 株式の取得により連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

株式の取得により新たにエキスパートオフィス(株)を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳は次の通りであります。なお、株式の取得価額につきましては、株式取得の相手先との守秘義務により非開示としております。

流動資産	433 百万円
固定資産	1,404
資産合計	1,837
流動負債	247
固定負債	601
負債合計	849

※4 2022年1月17日付で実施したエキスパートオフィス(株)の株式追加取得に係るキャッシュ・フローは、投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しております。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

・有形固定資産 主としてリゾート事業における建物であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

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

(貸主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース投資資産の内訳

流動資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
リース料債権部分	8,693	8,398
見積残存価額部分	—	—
受取利息相当額	△3,530	△3,340
リース投資資産	5,162	5,057

(2) リース投資資産に係るリース料債権部分の連結決算後の回収予定額

流動資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年12月31日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	309	309	309	309	309	7,144

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (2022年12月31日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	311	311	311	311	311	6,840

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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
1 年内	7,086	6,844
1 年超	121,091	123,675
合計	128,178	130,520

(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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
1 年内	36,097	32,223
1 年超	109,030	116,538
合計	145,127	148,762

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

有価証券及び投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、それぞれ発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 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。

② 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。

③ 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

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、現金は注記を省略しており、預金、短期借入金及びコマーシャル・ペーパーは短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似していることから、注記を省略しております。

また、デリバティブ取引に関し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。

前連結会計年度（2021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）有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	109,788	109,788	—
資産計	109,788	109,788	—
（１）１年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	659,294	664,244	4,949
（２）１年内償還予定の社債及び社債	255,000	260,854	5,854
負債計	914,294	925,098	10,804

（注）１．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	2021年12月31日
① 非上場株式等（＊１）	17,410
② 優先出資証券（＊１）	1,401
③ 匿名組合出資金（＊２）	8,128
④ 受入敷金保証金（＊３）	78,381

（＊１）これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産（１）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、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、市場価格がなく、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。

当連結会計年度（2022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）有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	106,810	106,810	—
資産計	106,810	106,810	—
（１）１年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	682,460	673,522	△8,938
（２）１年内償還予定の社債及び社債	255,000	248,037	△6,963
負債計	937,460	921,559	△15,901

２．市場価格のない株式等及び組合出資金等の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	2022年12月31日
① 非上場株式等	3,516
② 組合出資金等（＊）	2,026

（＊）組合出資金等は、主に匿名組合出資金であります。これらは「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準適用指針」という。）第27項に従い、時価開示の対象とはしておりません。

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（2021年12月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	86,332	—	—	—
合計	86,332	—	—	—

当連結会計年度（2022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	81,700	—	—	—
その他有価証券 債券 社債	—	—	—	3,000
合計	81,700	—	—	3,000

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（2021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	40,000	—	—	—	—	—
社債	—	10,000	10,000	20,000	10,000	205,000
長期借入金	83,618	52,723	56,407	80,565	63,877	322,101
合計	123,726	62,723	66,407	100,565	73,877	527,101

当連結会計年度（2022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	50,000	—	—	—	—	—
社債	10,000	10,000	20,000	10,000	10,000	195,000
長期借入金	51,939	56,660	80,952	65,330	80,801	346,776
合計	112,047	66,660	100,952	75,330	90,801	541,776

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度（2022年12月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券（注）1				
その他有価証券				
株式	90,131	—	—	90,131
債券	—	2,992	—	2,992
その他	13,151	—	534	13,686
資産計	103,283	2,992	534	106,810

（注）1. 時価算定会計基準適用指針第26項に従い経過措置を適用した投資信託等については、上記表には含めておりません。連結貸借対照表における当該投資信託等の金額は1,352百万円であります。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
当連結会計年度(2022年12月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	—	673,522	—	673,522
1年内償還予定の社債及び社債	—	248,037	—	248,037
負債計	—	921,559	—	921,559

2. 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

資産

(1) 有価証券及び投資有価証券

上場株式については取引所の価格によっており、市場の活発性に基づきレベル1の時価に分類しております。

市場価格のある債券(社債)については売買参考統計値等によっており、レベル2の時価に分類しております。

上場不動産投資信託については、取引所の価格によっており、市場の活発性に基づきレベル1の時価に分類しております。

市場価格のない優先出資証券については、投資先が保有する不動産を時価評価する修正純資産法により算定しており、時価に対して観察できないインプットによる影響額が重要であるため、レベル3の時価に分類しております。

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しております。

変動金利(金利スワップの特例対象を除く。)によるものは、短期間で市場金利を反映し、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。

変動金利による長期借入金のうち、金利スワップの特例処理の対象とされたものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しております。

これらはレベル2の時価に分類しております。

(2) 1年内償還予定の社債及び社債

当社の発行する社債の時価は売買参考統計値等によっており、レベル2の時価に分類しております。

3. 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債のうちレベル3の時価に関する情報

レベル3に該当する金融商品に重要性がないため、記載を省略しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度 (2021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			
① 株式	94,594	21,978	72,616
② 債券			
国債	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
③ その他	14,117	7,461	6,655
小計	108,712	29,440	79,272
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
① 株式	1,036	1,237	△201
② 債券			
国債	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
③ その他	40	46	△5
小計	1,076	1,283	△207
合計	109,788	30,723	79,065

当連結会計年度 (2022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			
① 株式	89,010	21,775	67,235
② 債券			
国債	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
③ その他	13,298	7,331	5,966
小計	102,309	29,107	73,201
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
① 株式	1,120	1,334	△214
② 債券			
国債	—	—	—
社債	2,992	3,000	△7
その他	—	—	—
③ その他	388	410	△22
小計	4,501	4,745	△243
合計	106,810	33,852	72,958

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 2021年1月1日 至 2021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	10,451	8,804	2

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
株式	2,067	50	—

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、時価のある有価証券について31百万円、及び時価のない有価証券について106百万円の減損処理を行っております。

当連結会計年度において、市場価格のある有価証券について50百万円の減損処理を行っております。

減損の処理を行う基準は以下の通りであります。

市場価格のある有価証券：時価と取得原価を比較した下落率が50%以上の場合又は当連結会計年度末を含む3期末連続30%以上50%未満の場合

市場価格のない有価証券：実質価格と取得原価を比較した下落率が50%以上の場合（回復の可能性が十分な根拠によって裏付けできる場合を除く。）又は清算等による損失の発生が確実と認められる場合

(デリバティブ取引関係)

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（2021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	32,882	15,174	(注)
合計			32,882	15,174	—

(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（2022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	15,174	12,606	(注)
合計			15,174	12,606	—

(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、また、確定拠出型の制度として、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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
退職給付債務の期首残高	21,855 百万円	22,214 百万円
勤務費用	1,216	1,245
利息費用	127	129
数理計算上の差異の発生額	△102	265
退職給付の支払額	△883	△1,116
退職給付債務の期末残高	22,214	22,737

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
年金資産の期首残高	11,689 百万円	12,811 百万円
期待運用収益	175	192
数理計算上の差異の発生額	898	△791
事業主からの拠出額	305	305
退職給付の支払額	△257	△252
年金資産の期末残高	12,811	12,266

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	1,250 百万円	1,336 百万円
退職給付費用	149	172
退職給付の支払額	△66	△108
連結子会社の増加に伴う増加額	3	—
退職給付に係る負債の期末残高	1,336	1,400

(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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
積立型制度の退職給付債務	10,595 百万円	11,115 百万円
年金資産	△12,811	△12,266
	△2,215	△1,151
非積立型制度の退職給付債務	12,955	13,023
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,739	11,872
退職給付に係る負債	12,955	13,023
退職給付に係る資産	△2,215	△1,151
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,739	11,872

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
勤務費用	1,216 百万円	1,245 百万円
利息費用	127	129
期待運用収益	△175	△192
数理計算上の差異の費用処理額	△111	△275
簡便法で計算した退職給付費用	149	172
確定給付制度に係る退職給付費用	1,206	1,079

(6) 退職給付に係る調整額

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

	前連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
数理計算上の差異	△889 百万円	1,331 百万円
合計	△889	1,331

(7) 退職給付に係る調整累計額

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

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
未認識数理計算上の差異	△1,062 百万円	269 百万円
合計	△1,062	269

(8) 年金資産に関する事項

① 年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
債券	36.9 %	36.1 %
株式	21.9	20.3
一般勘定	10.1	10.6
投資信託	28.1	27.5
その他	3.0	5.5
合計	100.0	100.0

② 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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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444百万円、当連結会計年度467百万円であります。

(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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	1,358 百万円	1,018 百万円
退職給付に係る負債	3,980	4,017
役員退職慰労引当金	29	31
減損損失	10,518	10,826
販売用不動産評価損	1,571	1,977
投資有価証券評価損	459	459
関係会社株式評価損	1,082	1,082
減価償却超過額	634	647
匿名組合分配金損益未実現	2,116	2,066
受取補償金	1,017	704
親子会社間の会計処理統一等による調整額	8,123	7,977
その他	7,346	7,440
繰延税金資産小計	38,238	38,249
評価性引当額	△21,872	△21,177
繰延税金資産合計	16,365	17,072
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△26,201 百万円	△24,113 百万円
子会社資産評価替	△2,755	△3,181
買換資産圧縮積立金	△2,586	△2,579
関係会社の留保利益	△358	△398
その他	△2,175	△2,445
繰延税金負債合計	△34,078	△32,718
繰延税金資産（負債）純額	△17,712	△15,645

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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6 %	—
評価性引当額の増減	1.0	—
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	—
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△2.8	—
住民税均等割	0.1	—
外国源泉税	0.8	—
外国税額控除	△0.4	—
支払分配金の損金算入額	△0.3	—
持分法による投資損益	5.9	—
連結子会社及び持分法適用会社からの配当金	1.1	—
その他	△0.2	—
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.1	—

(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。

(企業結合等関係)

(子会社株式の追加取得)

当社は、2021年5月12日開催の取締役会において決議された2021年7月8日付株式譲渡契約に基づき、2021年8月2日付で株式の51%を取得し、連結子会社としたエキスパートオフィス㈱について、2022年1月17日付で同社の株式を追加取得し、完全子会社といたしました。

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称 エキスパートオフィス㈱ (以下、「E0社」という。)

事業の内容 サービスオフィス・コワーキングスペース運営事業

(2) 企業結合日 (追加取得日)

2022年1月17日

(3) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(4) 結合後の企業の名称

変更はありません。

(5) その他取引の概要に関する事項

追加取得した株式の議決権比率は49.0%であり、当該取引によりE0社を当社の完全子会社といたしました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、2021年8月2日に実施したE0社株式の取得と一体の取引として取り扱い、支配獲得後に追加取得した持分に係るのれんについては、支配獲得時にのれんが計上されたものとして算定しております。また、追加取得に係るキャッシュ・フローは投資活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しております。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

当事者間の守秘義務により非開示とさせていただきます。

4. 主要な取得関連費用の内訳及び金額

アドバイザー費用等 41百万円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

871百万円

(2) 発生原因

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

(3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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	688,957	693,406
		期中増減額	4,448	△775
		期末残高	693,406	692,631
	期末時価		1,170,425	1,179,703
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	195,907	199,175
		期中増減額	3,267	△606
		期末残高	199,175	198,568
	期末時価		236,815	237,908

(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17,914百万円であります。また、主な減少は、減価償却13,007百万円であります。

当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得13,155百万円及び新規連結子会社の増加に伴う不動産の増加5,110百万円であります。また、主な減少は、減価償却13,232百万円及び不動産の売却3,450百万円であります。

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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	83,387	86,496
	賃貸費用	54,159	55,870
	差額	29,228	30,625
	その他損益	△340	△1,982
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	8,009	8,369
	賃貸費用	4,246	5,289
	差額	3,763	3,080
	その他損益	—	266

(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、前連結会計年度においては主に減損損失及び固定資産除却損、当連結会計年度においては主に建替関連損失及び固定資産売却益であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 事業 (注) 1	合計
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計		
不動産売上	29,812	103,458	15,089	148,360	—	148,360
不動産賃貸	76,735	5,309	6,367	88,412	—	88,412
その他のサービス提供	38,607	22,622	28,783	90,013	23,154	113,167
外部顧客への売上高	145,155	131,390	50,240	326,786	23,154	349,940

顧客との契約から生じる収益	72,019	117,601	42,202	231,823	22,539	254,362
その他の源泉から生じる収益（注） 2	73,135	13,789	8,038	94,963	614	95,578
外部顧客への売上高	145,155	131,390	50,240	326,786	23,154	349,940

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

2. 「その他の源泉から生じる収益」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入及び会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づく不動産売上等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「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) 4 会計方針に関する事項 (6) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

(単位：百万円)

	当連結会計年度 期首残高 (2022年1月1日)	当連結会計年度 期末残高 (2022年12月31日)
顧客との契約から生じた債権	8,739	9,827
契約資産	250	138
契約負債	21,215	27,034

顧客との契約から生じた債権は、連結会計年度末時点で支払いに対する権利が無条件になっている営業未収入金及び受取手形等であります。

契約資産は、連結会計年度末時点で顧客の支配する資産を創出しているがまだ請求していない作業に係る対価に対する当社グループの権利に関連するものであります。契約資産は、支払いに対する権利が無条件になった時点で債権に振替えられます。

契約負債は、財又はサービスを顧客に移転する当社グループの義務に対して、当社グループが顧客から対価を受け取ったもの又は対価を受け取る期限が到来しているものであり、主として連結会計年度末時点で顧客から受領した、又は受領する期限が到来している分譲マンションの手付金であります。

当連結会計年度中に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、8,360百万円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループが未充足（又は部分的に未充足）の履行義務に配分した取引価格は、主に住宅事業の不動産売上に関するもの等で123,933百万円であり、概ね連結会計年度末日後、3年以内に収益認識される予定であります。

なお、注記にあたっては実務上の便法を適用し、当初の予想契約期間が1年以内の契約、及び履行義務の充足から生じる収益を適用指針第19項に従って認識している契約等は含んでおりません。

(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。

したがって、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、オフィスビル・商業施設・物流施設等の開発・販売・賃貸・運営・管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション等の開発・分譲・販売・賃貸・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・コンサルティング及び駐車場の開発・運営等を行っております。

前連結会計年度において報告セグメントとしていた「海外事業」は、量的な重要性が低下したため、報告セグメントから除外し、「その他事業」に含める変更を行っております。なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の区分に基づき作成しております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「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)」における記載と同一であります。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 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上 額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	155,671	120,585	42,654	318,911	21,565	340,477	—	340,477
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,654	542	5,935	8,131	134	8,265	△8,265	—
計	157,325	121,127	48,589	327,042	21,700	348,743	△8,265	340,477
セグメント利益又は損失（△） （事業利益又は損失（△））								
営業利益又は損失（△）	44,481	17,096	4,331	65,909	2,017	67,926	△9,142	58,784
持分法による投資損益	328	—	—	328	△11,133	△10,804	—	△10,804
計	44,809	17,096	4,331	66,237	△9,115	57,121	△9,142	47,979
セグメント資産	1,095,041	241,173	82,856	1,419,072	100,550	1,519,622	131,148	1,650,770
その他の項目								
減価償却費	13,725	1,506	2,215	17,447	891	18,339	233	18,572
持分法適用会社への投資額	1,158	—	—	1,158	37,337	38,496	—	38,496
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	18,458	965	1,324	20,749	3,349	24,098	97	24,196

（注） 1. 「その他事業」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、クオリティライフ事業、資産運用事業及び海外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△9,142百万円には、セグメント間取引消去73百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△9,216百万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131,148百万円には、全社資産207,418百万円、セグメント間消去△76,269百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及びコーポレート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、連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益を加えた金額と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他 事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上 額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	145,155	131,390	50,240	326,786	23,154	349,940	—	349,940
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,606	330	558	2,495	256	2,752	△2,752	—
計	146,761	131,721	50,799	329,282	23,410	352,693	△2,752	349,940
セグメント利益（事業利益）								
営業利益	40,910	23,304	7,399	71,615	2,518	74,133	△9,655	64,478
持分法による投資損益	293	—	—	293	1,532	1,825	—	1,825
計	41,204	23,304	7,399	71,908	4,050	75,959	△9,655	66,304
セグメント資産	1,142,724	269,870	85,999	1,498,594	99,806	1,598,401	121,733	1,720,134
その他の項目								
減価償却費	13,651	1,514	2,363	17,528	1,042	18,571	225	18,796
持分法適用会社への投資額	1,525	—	—	1,525	41,126	42,652	—	42,652
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	23,307	1,357	1,519	26,184	635	26,819	74	26,893

- （注） 1. 「その他事業」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、クオリティライフ事業、資産運用事業及び海外事業等を行っております。
2. （1）セグメント利益の調整額△9,655百万円には、セグメント間取引消去34百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△9,689百万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121,733百万円には、全社資産205,259百万円、セグメント間消去△83,526百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及びコーポレート部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益を加えた金額と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021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 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 2022年1月1日 至 2022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 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 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	アセットサービス事業	計				
減損損失	－	－	160	160	112	273	－	273

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業 (注)	住宅事業	アセットサービス事業	計				
減損損失	1,772	－	320	2,093	141	2,234	－	2,234

(注) 建替関連損失として計上した1,772百万円を含んでおります。

【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 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	アセットサービス事業	計				
当期償却額	45	62	171	279	11	290	－	290
当期末残高	861	267	33	1,162	－	1,162	－	1,162

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	アセットサービス事業	計				
当期償却額	221	62	33	317	－	317	－	317
当期末残高	1,511	205	－	1,716	－	1,716	－	1,716

【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 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

ビル事業において870百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、霞が関7号館PFI(株)を連結した際、株式の取得原価が企業結合時における時価純資産を下回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識したものであります。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年1月1日 至 2022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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
1株当たり純資産額	1,996.52円	2,135.08円
1株当たり当期純利益	167.35円	206.15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（BBT）が保有する当社株式は期末発行済株式総数及び期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。
なお、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の期末発行済株式数は、前連結会計年度においては241千株、当連結会計年度においては241千株であり、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度においては197千株、当連結会計年度においては241千株であります。
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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当連結会計年度 (自 2022年1月1日 至 2022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）	34,965	43,062
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）	34,965	43,062
普通株式の期中平均株式数（千株）	208,936	208,890

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 (2021年12月31日)	当連結会計年度 (2022年12月31日)
純資産の部の合計額（百万円）	427,661	456,838
純資産の部の合計額から控除する金額（百万円）	10,605	10,843
（うち非支配株主持分（百万円））	10,605	10,843
普通株式に係る期末の純資産額（百万円）	417,055	445,994
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）	208,891	208,889

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限	摘要
当社	第18回無担保社債	2013年 10月31日	—	—	1.54	なし	2023年 10月31日	(注) 1
当社	第23回無担保社債	2016年 5月6日	10,000	10,000	0.63	なし	2026年 5月1日	
当社	第24回無担保社債	2016年 9月1日	10,000	10,000	0.82	なし	2031年 9月1日	
当社	第25回無担保社債	2017年 3月22日	10,000	10,000	0.52	なし	2027年 3月19日	
当社	第26回無担保社債	2017年 5月1日	10,000	10,000	0.40	なし	2024年 5月1日	
当社	第27回無担保社債	2017年 8月30日	10,000	10,000	0.80	なし	2032年 8月30日	
当社	第28回無担保社債	2018年 2月22日	10,000	10,000 (10,000)	0.20	なし	2023年 2月22日	
当社	第29回無担保社債	2018年 2月22日	10,000	10,000	0.48	なし	2028年 2月22日	
当社	第30回無担保社債	2018年 2月22日	15,000	15,000	1.08	なし	2038年 2月22日	
当社	第1回ハイブリッド社債	2019年 3月15日	30,000	30,000	1.66	なし	2056年 3月15日	
当社	第2回ハイブリッド社債 (グリーンボンド)	2019年 3月15日	50,000	50,000	2.15	なし	2059年 3月15日	
当社	第31回無担保社債 (サステナビリティボンド)	2020年 7月16日	20,000	20,000	0.22	なし	2025年 7月16日	
当社	第32回無担保社債 (サステナビリティボンド)	2020年 7月16日	20,000	20,000	0.50	なし	2030年 7月16日	
当社	第3回ハイブリッド社債 (サステナビリティボンド)	2021年 2月10日	40,000	40,000	1.13	なし	2061年 2月10日	
当社	第33回無担保社債 (サステナビリティボンド)	2021年 7月30日	10,000	10,000	0.29	なし	2028年 7月28日	
合計	—	—	255,000	255,000 (10,000)	—	—	—	

(注) 1. 第18回無担保社債は、金融機関との間に締結した社債の信託型デット・アサンプション契約（債務履行引受契約）に基づき債務の履行を委任しております。社債権者に対する当社の社債償還義務は社債償還時まで存続するため、偶発債務として連結貸借対照表に注記しております。

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

3. 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額は以下の通りであります。

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

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	107	107	0.40	—
1年以内に返済予定の長期借入金	70,684	48,819	0.48	—
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	12,934	3,120	0.51	—
1年以内に返済予定のリース債務	113	130	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定 のものを除く。）	453,010	501,890	0.59	2024年1月 ～2042年12月
ノンリコース長期借入金（1年以 内に返済予定のものを除く。）	122,665	128,629	0.51	2029年1月 ～2030年3月
リース債務（1年以内に返済予定 のものを除く。）	2,018	1,950	—	2024年3月 ～2048年2月
その他有利子負債				
コマーシャル・ペーパー	40,000	50,000	0.01	—
未払金（1年以内返済予定）	202	202	0.63	—
長期未払金（1年以内に返済予定 のものを除く。）	2,231	2,028	0.63	2033年9月
合計	703,968	736,879	—	—

（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、記載をしておりません。
- 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．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	53,420	77,712	62,090	77,561
ノンリコース長期借入金	3,240	3,240	3,240	3,240
リース債務	113	98	100	1,399
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)	121,684	215,066	268,455	349,940
税金等調整前 四半期 (当期) 純利益 (百万円)	25,310	50,495	56,785	62,750
親会社株主に帰属する四半期 (当期) 純利益 (百万円)	17,226	35,330	39,391	43,062
1 株当たり 四半期 (当期) 純利益 (円)	82.47	169.13	188.57	206.15

(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)	82.47	86.66	19.44	17.58

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

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	66,547	58,954
営業未収入金	7,718	7,499
リース投資資産	3,625	3,568
販売用不動産	※2 80,514	117,096
仕掛販売用不動産	※2 139,384	※2 159,806
開発用不動産	71,738	80,899
前渡金	2,084	1,227
前払費用	2,292	2,555
短期貸付金	17,668	24,190
その他	21,776	27,465
貸倒引当金	△30	△68
流動資産合計	413,320	483,195
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1,※2 139,514	※1,※2 136,762
構築物	※2 2,295	※2 2,364
機械及び装置	※2 1,056	※2 997
車両運搬具	※2 113	※2 92
工具、器具及び備品	※2 1,152	※2 1,427
土地	※1,※2 514,258	※1,※2 512,726
リース資産	2	1
建設仮勘定	38,290	44,084
その他	2,425	2,429
有形固定資産合計	699,109	700,887
無形固定資産		
借地権	37,848	39,262
その他	42	40
無形固定資産合計	37,890	39,303
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 94,755	※1 94,395
関係会社株式及び出資金	82,176	84,226
その他の関係会社有価証券	14,246	14,669
匿名組合出資金	1,277	1,242
関係会社匿名組合出資金	63,778	60,113
関係会社長期貸付金	27,697	24,326
敷金及び保証金	※2 11,944	※2 11,957
その他	28,867	30,012
貸倒引当金	△80	△77
投資損失引当金	—	△738
投資その他の資産合計	324,664	320,126
固定資産合計	1,061,664	1,060,317
資産合計	1,474,985	1,543,513

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	89,828	74,575
コマーシャル・ペーパー	40,000	50,000
1年内償還予定の社債	—	10,000
リース債務	14	12
未払金	※1 7,619	※1 9,423
未払費用	9,648	11,565
未払法人税等	8,826	1,206
契約負債	—	24,257
前受金	23,051	3,504
預り金	13,820	14,130
賞与引当金	280	299
債務保証損失引当金	30	—
環境対策引当金	26	0
不動産特定共同事業出資受入金	※2 4,500	—
その他	※1 1,312	※1 1,257
流動負債合計	198,957	200,232
固定負債		
社債	255,000	245,000
長期借入金	452,824	504,129
リース債務	39	20
繰延税金負債	14,677	13,649
再評価に係る繰延税金負債	23,663	27,274
退職給付引当金	8,286	8,283
役員株式給付引当金	190	259
債務保証損失引当金	2,228	3,293
受入敷金保証金	※1 74,107	※1 72,541
不動産特定共同事業出資受入金	※2 19,076	※2 21,684
資産除去債務	2,333	2,338
その他	※1 16,642	※1 19,097
固定負債合計	869,071	917,573
負債合計	1,068,029	1,117,805
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金		
資本準備金	63,729	63,729
その他資本剰余金	0	0
資本剰余金合計	63,729	63,729
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金	5,817	5,802
オープンイノベーション促進積立金	75	75
繰越利益剰余金	163,751	175,850
利益剰余金合計	169,644	181,728
自己株式	△443	△448
株主資本合計	325,381	337,461
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	46,614	45,059
土地再評価差額金	34,959	43,187
評価・換算差額等合計	81,574	88,247
純資産合計	406,956	425,708
負債純資産合計	1,474,985	1,543,513

② 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
営業収益		
ビル事業収益	117,376	104,627
住宅事業収益	100,194	111,318
その他事業収益	1,434	1,437
営業収益合計	219,005	217,383
営業原価		
ビル事業原価	77,210	68,412
住宅事業原価	72,742	76,208
その他事業原価	1,154	1,621
営業原価合計	151,107	146,242
営業総利益	67,897	71,141
販売費及び一般管理費	※2 21,113	※2 23,178
営業利益	46,784	47,962
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	7,115	5,265
その他	921	414
営業外収益合計	8,037	5,680
営業外費用		
支払利息	5,868	5,369
借入手数料	757	629
社債発行費	443	—
不動産特定共同事業分配金	75	94
貸倒引当金繰入額	—	0
債務保証損失引当金繰入額	30	—
その他	194	39
営業外費用合計	7,370	6,133
経常利益	47,450	47,509

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	2	630
投資有価証券売却益	8,729	50
関係会社出資金売却益	1,816	—
関係会社清算益	383	—
特別利益合計	10,931	681
特別損失		
固定資産売却損	0	9
固定資産除却損	95	62
減損損失	29	22
建替関連損失	—	547
投資有価証券売却損	2	—
関係会社清算損	0	—
投資有価証券評価損	110	50
関係会社株式評価損	13,757	—
投資損失引当金繰入額	—	738
債務保証損失引当金繰入額	2,228	1,065
新型コロナウイルス感染症による損失	※3 15	—
特別損失合計	16,239	2,495
税引前当期純利益	42,142	45,694
法人税、住民税及び事業税	16,511	10,280
法人税等調整額	66	3,390
法人税等合計	16,578	13,671
当期純利益	25,564	32,023

【営業原価明細表】

(イ) ビル事業原価明細表

		前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	※ 1	32,764	42.4	21,398	31.3
人件費	※ 2	3,894	5.1	4,207	6.1
経費等		40,552	52.5	42,805	62.6
(うち租税公課)	※ 3	(5,763)		(5,888)	
(うち土地建物賃借料)		(9,901)		(10,125)	
(うち修繕費)		(1,663)		(1,805)	
(うち水道光熱費)		(3,292)		(4,437)	
(うち支払管理費)		(7,602)		(7,732)	
(うち減価償却費)	※ 4	(10,237)		(10,228)	
合計		77,210	100.0	68,412	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

		前事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	※ 1	68,340	93.9	71,769	94.2
人件費	※ 2	258	0.4	263	0.3
経費等		4,144	5.7	4,175	5.5
(うち土地建物賃借料)		(1,751)		(1,787)	
(うち支払管理費)		(557)		(336)	
(うち減価償却費)	※ 3	(935)		(926)	
合計		72,742	100.0	76,208	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352百万円、当事業年度1,251百万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

		前事業年度 (自 2021年 1 月 1 日 至 2021年12月31日)		当事業年度 (自 2022年 1 月 1 日 至 2022年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
人件費	※	427	37.0	706	43.5
経費等		727	63.0	915	56.5
(うち土地建物賃借料)		(175)		(174)	
(うち減価償却費)		(259)		(261)	
合計		1,154	100.0	1,621	100.0

※ 人件費は、法定福利費を含んでおります。

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	株主資本 合計
		資本準備 金	その他資 本剰余金	資本剰余 金合計	その他利益剰余金			利益剰余 金合計		
					買換資産 圧縮積立 金	オープン イノベー ション促 進積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	92,451	63,729	－	63,729	5,833	－	148,278	154,112	△223	310,069
当期変動額										
剰余金の配当							△10,038	△10,038		△10,038
当期純利益							25,564	25,564		25,564
土地再評価差額金の取崩							6	6		6
買換資産圧縮積立金の取崩					△15		15	－		－
オープンイノベーション促進 積立金の積立						75	△75	－		－
自己株式の取得									△234	△234
自己株式の処分			0	0					15	15
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	△15	75	15,472	15,532	△219	15,312
当期末残高	92,451	63,729	0	63,729	5,817	75	163,751	169,644	△443	325,381

	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	47,282	34,965	82,248	392,317
当期変動額				
剰余金の配当				△10,038
当期純利益				25,564
土地再評価差額金の取崩				6
買換資産圧縮積立金の取崩				—
オープンイノベーション促進積立金の積立				—
自己株式の取得				△234
自己株式の処分				15
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△667	△6	△673	△673
当期変動額合計	△667	△6	△673	14,638
当期末残高	46,614	34,959	81,574	406,956

当事業年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	株主資本 合計
		資本準備 金	その他資 本剰余金	資本剰余 金合計	その他利益剰余金			利益剰余 金合計		
					買換資産 圧縮積立 金	オープン イノベー ション促 進積立金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	92, 451	63, 729	0	63, 729	5, 817	75	163, 751	169, 644	△443	325, 381
当期変動額										
剰余金の配当							△11, 711	△11, 711		△11, 711
当期純利益							32, 023	32, 023		32, 023
土地再評価差額金の取崩							△8, 228	△8, 228		△8, 228
買換資産圧縮積立金の取崩					△15		15	－		－
自己株式の取得									△4	△4
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	△15	－	12, 099	12, 083	△4	12, 079
当期末残高	92, 451	63, 729	0	63, 729	5, 802	75	175, 850	181, 728	△448	337, 461

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	46,614	34,959	81,574	406,956
当期変動額				
剰余金の配当				△11,711
当期純利益				32,023
土地再評価差額金の取崩				△8,228
買換資産圧縮積立金の取崩				－
自己株式の取得				△4
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）	△1,555	8,228	6,673	6,673
当期変動額合計	△1,555	8,228	6,673	18,752
当期末残高	45,059	43,187	88,247	425,708

【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

① 満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

② 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

③ その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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。）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

① 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。）

② 仕掛販売用不動産 同上

③ 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。）

① 建物 定額法

② 構築物 同上

③ 機械及び装置 同上

④ 車両運搬具 定率法

⑤ 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

① 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。

② 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。

3 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 投資損失引当金

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

(3) 賞与引当金

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

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当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。

(5) 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。

(6) 債務保証損失引当金

債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情を考慮して、損失見積額を計上しております。

(7) 環境対策引当金

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

4 収益及び費用の計上基準

(1) 収益認識基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。

ビル事業においては、主にオフィスビル、商業施設、物流施設等の開発・販売・賃貸・運営等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務、不動産を賃貸する義務及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

住宅事業においては、主にマンション等の開発・分譲・販売・賃貸・運営等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務、不動産を賃貸する義務及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

これらの履行義務のうち、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務等については、物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。取引価格は、顧客との契約における金額に基づき決定しており、契約に定められた時期に受領しております。なお、マンション等の分譲においては、通常、契約締結時に取引価格の一部を手付金として受領し、残額を物件の引渡時に受領しております。

一方、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等については、内容に応じて一時点又は一定の期間にわたり履行義務を充足し、収益を計上しております。取引価格は、顧客との委託契約により決定しており、当該契約に基づき受領しております。

なお、顧客との契約に基づき不動産を賃貸する義務等については、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき収益を認識しております。

以上の履行義務に関して、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。

(2) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(2) ヘッジ会計の方法

① 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。

② 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

③ 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。

④ 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) 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。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	699,109 百万円	700,887 百万円
無形固定資産	37,890	39,303
減損損失(注)	29	569

(注) 当事業年度においては、建替関連損失として計上した547百万円を含んでおります。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

(1) の金額の算出方法等は、「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り) 1. 固定資産の評価」の内容と同一であります。

2. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	80,514 百万円	117,096 百万円
仕掛販売用不動産	139,384	159,806
開発用不動産	71,738	80,899
評価損計上額	352	1,251

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

(1) の金額の算出方法等は、「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り) 2. 棚卸資産の評価」の内容と同一であります。

3. 関係会社株式及び出資金の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
関係会社株式及び出資金	82,176 百万円	84,226 百万円
関係会社株式評価損(特別損失)	13,757	—
投資損失引当金(固定資産)	—	△738
投資損失引当金繰入額(特別損失)	—	738

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

① (1) に記載した金額の算出方法

関係会社株式及び出資金は、取得原価をもって貸借対照表価額としておりますが、当該会社の財政状態の悪化により、実質価額が著しく低下したときは、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として計上しております。

また、実質価額が著しく低下している状況には至っていないものの、実質価額がある程度低下したときに、その低下に相当する額を投資損失引当金に計上しております。

② 重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

実質価額の算定に用いた主要な仮定は、各プロジェクト会社が保有する不動産の評価に用いた仮定であり、その内容は、「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り) 3. 在外持分法適用関連会社への投資の評価」をご参照ください。

③ 重要な会計上の見積りが当事業年度の翌事業年度の財務諸表に与える影響

関係会社株式及び出資金の評価にあたっては②に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌事業年度以降に損失の計上が必要となる可能性があります。

4. Yangon Museum Development Pte. Ltd. (以下、「YMD」という。)の借入金に対する債務保証損失引当金
(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
債務保証の総額	5,797 百万円	6,688 百万円
債務保証損失引当金 (固定負債)	2,228	3,293
債務保証損失引当金繰入額 (特別損失)	2,228	1,065

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

① (1) に記載した金額の算出方法

当社は持分法適用関連会社のYMDの借入金に対して債務保証を行っております。YMDが出資している当社の持分法適用関連会社であるY Complex Co., Ltd. (以下、「YC」という。)が保有する固定資産の評価を基礎として、YMDの財政状態を勘案して損失負担額を見積り、YMDの債務超過額のうち当社持分相当額を債務保証損失引当金として計上しております。

②重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

損失負担額の算出に用いた主要な仮定は、YCが保有する固定資産の評価に用いた仮定であり、その内容は、「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り) 3. 在外持分法適用関連会社への投資の評価」をご参照ください。

③重要な会計上の見積りが当事業年度の翌事業年度の財務諸表に与える影響

債務保証損失引当金の計上にあたっては②に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌事業年度以降に追加の引当金の計上が必要となる可能性があります。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下、「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

なお、当該会計基準等の適用が当事業年度の損益、期首繰越利益剰余金及び1株当たり情報に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」に表示していた「前受金」は、当事業年度より「契約負債」及び「前受金」に含めて表示しております。ただし、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下、「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。

なお、当該会計基準等の適用が当事業年度の財務諸表に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

(株式給付信託 (BBT))

当社は、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、当社の取締役(社外取締役を除く。)及び取締役を兼任しない執行役員を対象とする株式報酬制度「株式給付信託 (BBT) 」を導入しております。その概要は「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
建物	5,290 百万円	4,948 百万円
土地	19,166	19,166
計	24,456	24,115

担保に係る債務

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
未払金	202 百万円	202 百万円
その他（流動負債）	16	16
受入敷金保証金	142	126
その他（固定負債）	2,231	2,028
計	2,593	2,374

上記のほか、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保として、前事業年度においては投資有価証券162百万円を、当事業年度においては投資有価証券305百万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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
販売用不動産	24 百万円	－ 百万円
仕掛販売用不動産	8,476	10,307
建物他	1,179	1,132
土地	2,826	2,826
敷金及び保証金	40	40
計	12,547	14,307

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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022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	16,476 百万円	4,481 百万円
在外関連会社の借入金に対する 債務保証		
Yangon Museum Development Pte. Ltd.	3,568	3,394
Raimon Land Twenty Six Co., Ltd.	2,517	340
Raimon Land Sathorn Co., Ltd.	1,233	2,021
PT Dharma Tatemono Property (注)	10,185	11,479
PT Dharma Tatemono Residences		
関係会社の取引に係る債務に対する 債務保証		
(株)イー・ステート・オンライン	33	23
日本パーキング(株)	—	4
共同事業者の借入金に対する債務保証		
(株)前川	375	302
(株)瀬戸田リゾート	30	30
計	34,419	22,077

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

(注) 連帯保証の総額を記載しております。

4 社債の債務履行引受契約に係る偶発債務

次の社債については、金融機関との間に締結した社債の信託型デット・アサンプション契約（債務履行引受契約）に基づき債務の履行を委任しております。したがって、同社債に係る債務と同契約による支払金額とを相殺消去しておりますが、社債権者に対する当社の社債償還義務は社債償還時まで存続いたします。

	前事業年度 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
第18回無担保社債	15,000 百万円	15,000 百万円
第20回無担保社債	10,000	—
計	25,000	15,000

5 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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
短期金銭債権	20,666 百万円	27,271 百万円
長期金銭債権	864	2,309
短期金銭債務	25,816	30,381
長期金銭債務	4,876	4,815

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
営業収益に関する取引高	12,275 百万円	12,803 百万円
営業費用に関する取引高	18,464	16,434
営業取引以外の取引高	7,012	2,343

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度54.2%、当事業年度55.9%、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45.8%、当事業年度44.1%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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
広告宣伝費	3,128 百万円	3,492 百万円
販売雑費	2,464	3,006
給料手当	4,886	4,900
租税公課	3,174	3,551

※3 新型コロナウイルス感染症による損失

前事業年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

新型コロナウイルス感染症の影響により、商業施設の臨時休業を実施いたしました。当該臨時休業期間中に発生した固定費（減価償却費等）を新型コロナウイルス感染症による損失として、特別損失に計上しております。

(有価証券関係)

子会社株式

前事業年度（2021年12月31日）

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

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額
(単位：百万円)

区分	前事業年度 (2021年12月31日)
子会社株式	55,323
関連会社株式	6
計	55,329

当事業年度（2022年12月31日）

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

（注）市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

（単位：百万円）

区分	当事業年度 (2022年12月31日)
子会社株式	57,331
関連会社株式	47
計	57,379

(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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
繰延税金資産		
退職給付引当金	2,535 百万円	2,534 百万円
減損損失	8,255	8,209
販売用不動産評価損	531	822
投資有価証券評価損	459	459
関係会社株式等評価損	5,817	5,817
貸倒引当金繰入限度超過額	859	870
匿名組合分配損益未実現	2,116	2,066
受取補償金	1,017	704
債務保証損失引当金	691	1,007
その他	4,211	4,853
繰延税金資産小計	26,497	27,345
評価性引当額	△17,082	△17,644
繰延税金資産合計	9,414	9,700
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△20,231	△19,424
買換資産圧縮積立金	△2,565	△2,558
その他	△1,295	△1,367
繰延税金負債合計	△24,091	△23,350
繰延税金資産（負債）純額	△14,677	△13,649

(表示方法の変更)

前事業年度において、「その他」に含めて表示しておりました「債務保証損失引当金」は重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。なお、この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組替えを行っております。

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 (2021年12月31日)	当事業年度 (2022年12月31日)
法定実効税率	30.6 %	—
(調整)		
評価性引当額の増減	11.5	—
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	—
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△3.6	—
外国源泉税	1.1	—
外国税額控除	△0.5	—
その他	0.1	—
税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.3	—

(注) 当事業年度においては、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。

(企業結合等関係)

(子会社株式の追加取得)

「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④【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	139,514	6,697	922 (545)	8,526	136,762	113,355
	構築物	2,295	303	3 (0)	230	2,364	7,703
	機械及び装置	1,056	103	1 (1)	160	997	2,705
	車両運搬具	113	48	22	46	92	772
	工具、器具及び備品	1,152	710	4 (0)	431	1,427	4,321
	土地	514,258 [61,064]	1,668 [37]	3,200 (22)	—	512,726 [61,102]	—
	リース資産	2	—	—	0	1	2
	建設仮勘定	38,290 [9,360]	9,435	3,641	—	44,084 [9,360]	—
	その他の有形固定資産	2,425	4	—	—	2,429	—
	計	699,109	18,972	7,796 (569)	9,396	700,887	128,861
無形固定資産	借地権	37,848	1,911	497	—	39,262	—
	その他	42	0	—	2	40	344
	計	37,890	1,912	497	2	39,303	344

(注) 1. 当期減少額欄の()内は内書きで、減損損失の計上額(建替関連損失として計上した減損損失を含む。)であります。

2. 当期首残高、当期増加額及び当期末残高欄の[]内は内書きで、土地の再評価に関する法律(平成10年法律第34号)より行った土地の再評価実施前の帳簿価額との差額であります。なお、当期増加額は売却によるものであります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科 目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	111	91	57	145
投資損失引当金	—	738	—	738
賞与引当金	280	299	280	299
役員株式給付引当金	190	69	—	259
債務保証損失引当金	2,259	1,065	30	3,293
環境対策引当金	26	2	28	0

(注) 債務保証損失引当金の当期減少額については、損益計算書上、貸倒引当金繰入額と相殺表示しております。

(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) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3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	当社の公告方法は、電子公告とする。ただし、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、電子公告は当社のホームページに掲載しており、そのURLは次の通りであります。 https://www.tatemono.com/ir/
株主に対する特典	なし

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

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

(1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利

(2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

(3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

(4) 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第204期 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

2022年3月29日
関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2022年3月29日
関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第205期第1四半期 (自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)

2022年5月13日
関東財務局長に提出

第205期第2四半期 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)

2022年8月12日
関東財務局長に提出

第205期第3四半期 (自 2022年7月1日 至 2022年9月30日)

2022年11月11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

2022年8月17日
関東財務局長に提出

(5) 訂正発行登録書(社債)

2022年12月13日
関東財務局長に提出

(6) 臨時報告書

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

2022年3月31日

(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。

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

2022年12月13日

(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。

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。

2023年 3 月29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
東京事務所
指定有限責任社員 公認会計士 向 出 勇 治
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 小 島 亘 司
業務執行社員

＜財務諸表監査＞

監査意見

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2022年1月1日から2022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。

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2022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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

不動産売却取引(住宅分譲を除く)に係る収益認識	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
会社及び連結子会社は、不動産売却取引を行っている。不動産売却取引に係る収益は、当連結会計年度の【注記事項】（収益認識関係）の「１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報」における「不動産売上」（ビル事業29,812百万円、住宅事業103,458百万円、アセットサービス事業15,089百万円）に含まれている。 一般的に、不動産売却取引（住宅分譲を除く）は、取引条件の個別性が高く、取引金額も多額となる。このような取引は、取引価額が時価に比して調整されることで、不適切な収益認識が行われるリスクがある。特に特別目的会社を利用したスキームによる売却取引の場合には、買戻条件の付与、売却後の管理業務の受託等、当該不動産に継続的に関与することで、リスクと経済価値がほとんど全て移転しているかの判断が複雑になる場合がある。この判断を誤った場合には、リスクと経済価値のほとんど全てが移転していると認められない不動産売却取引について収益の認識が行われるリスクがある。 したがって、当監査法人は、不動産売却取引（住宅分譲を除く）を監査上の主要な検討事項と判断した。	当監査法人は、不動産売却取引（住宅分譲を除く）について、取引の全体像を理解し、不適切な収益認識が行われるリスクについて検証するため、主に以下の手続を実施した。 ・取引の全体像、取引先の属性、会社との関係、継続的関与の有無とその内容を検討するために、稟議書、取締役会議事録及びウェブサイト等の外部情報を閲覧した。 ・取引価額を検証するため、周辺取引事例や不動産鑑定評価書等との比較を行った。また、不動産鑑定評価の基礎となる将来キャッシュ・フローや割引率について、外部公表された周辺事例との比較を行った。 ・買戻しに関する契約条件の有無を含め、取引条件を検討するため、売買契約書を閲覧し、経営管理者及び担当部署への質問を行った。売却後の継続的関与がある場合には、通常の条件であることを検証するために、契約書等の閲覧及び周辺取引事例との比較を行った。 ・取引の事実を検証するために、入金証憑を閲覧した。

大規模な開発事業に関連する固定資産の開発期間における評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
会社及び連結子会社は、複数の不動産の開発事業を行っており、当連結会計年度末の連結貸借対照表上、主に土地、建設仮勘定等の有形固定資産814,963百万円に含まれている。 不動産の開発事業は、一般的に投資から回収までの期間が長期であり、その間、様々なリスクに晒されるため投資決定後に計画通りに開発が進捗せず、当初の見込みよりも収益性が低下し、投資した資金の回収ができないリスクが存在する。具体的には、他の地権者との合意が遅延するリスク、自治体から開発許可を得ることができないリスク、建設工事が遅延するリスク、建設工事コストが上昇するリスク及びリーシングが計画通りに進捗しないリスク等が存在する。特に大規模開発においては、投資が多額となり、かつ、開発期間が長期に渡るため、減損損失を計上した場合の金額的重要性も高くなる。 開発事業に関連する固定資産については、減損会計を適用するにあたり、減損の兆候が生じているかの判断を行う必要があるが、上記のような様々なリスクを総合的に評価し、判断する必要がある、その判断を誤った結果、計上すべき減損損失が計上されない可能性がある。評価のために用いる開発スケジュール、開発後の想定テナント賃料、建設工事コスト及び割引率の重要な仮定には、不確実性を伴う。 したがって、当監査法人は、大規模な開発事業に関連する固定資産の開発期間における評価を監査上の主要な検討事項と判断した。	当監査法人は、大規模な不動産の開発事業に関連する固定資産の開発期間における減損会計の適用において、減損の兆候の有無を適切に把握するため、主に以下の手続を実施した。 ・減損の兆候を生じさせるような重要な変化の有無を検討するため、他の地権者及び自治体との協議、重要な許認可の取得、建設コスト相場、工事の進捗、テナント誘致などの各状況を含む開発事業の直近の状況について、稟議書、取締役会議事録及びプロジェクト事業計画を閲覧し、必要に応じて経営者及び担当部署への質問を行った。 ・開発事業の実現可能性を検討するため、開発後の想定テナント賃料、建設工事コスト及び割引率の重要な仮定について、外部の公表情報、類似の事例や既契約部分についての実際発生額との比較を行った。 ・必要に応じて現場視察を行い、上記閲覧や質問の結果との整合性の検討を行った。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた

会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

＜内部統制監査＞

監査意見

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2022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。

当監査法人は、東京建物株式会社が2022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、全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。

監査意見の根拠

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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
- ・ 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。
- ・ 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関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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 上記の監査報告書の原本は当社（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いません。

2023年3月29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

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

向 出 勇 治

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

小 島 亘 司

監査意見

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2022年1月1日から2022年12月31日までの第205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。

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2022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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

不動産売却取引（住宅分譲を除く）に係る収益認識

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（不動産売却取引（住宅分譲を除く）に係る収益認識）と同一内容であるため、記載を省略している。

大規模な開発事業に関連する固定資産の開発期間における評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（大規模な開発事業に関連する固定資産の開発期間における評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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 上記の監査報告書の原本は当社（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いません。

【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の4第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年3月29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
【最高財務責任者の役職氏名】	代表取締役 専務執行役員 和 泉 晃
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号 (上記は登記上の本店所在地であり、実際の業務は下記の場所で行っております。) 東京都中央区八重洲一丁目4番16号
【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)

1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長執行役員 野村均及び代表取締役専務執行役員 和泉晃は、当社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の改訂について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、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ります。

2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である2022年12月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、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いたしました。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しております。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価するとともに、関連するITに係る内部統制も評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、会社並びに連結子会社及び持分法適用会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、会社並びに連結子会社及び持分法適用会社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定いたしました。なお、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断した連結子会社及び持分法適用会社については、全社的な内部統制の評価範囲に含めておりません。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の売上高の金額が高い拠点から合算していき、連結売上高の概ね2／3に達している4事業拠点を「重要な事業拠点」といたしました。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として売上高、売掛金及び棚卸資産に至る業務プロセスを評価の対象といたしました。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセス等を財務報告への影響を勘案し、重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加しております。

3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断いたしました。

4 【付記事項】

付記すべき事項はありません。

5 【特記事項】

特記すべき事項はありません。

【表紙】

【提出書類】

確認書

【根拠条文】

金融商品取引法第24条の4の2第1項

【提出先】

関東財務局長

【提出日】

2023年3月29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

【最高財務責任者の役職氏名】

代表取締役 専務執行役員 和 泉 晃

【本店の所在の場所】

東京都中央区八重洲一丁目9番9号

（上記は登記上の本店所在地であり、実際の業務は下記の場所で行っております。）

東京都中央区八重洲一丁目4番16号

【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）

1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長執行役員 野村均及び当社最高財務責任者 和泉晃は、当社の第205期（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。