

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年1月30日
【事業年度】	第72期(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
【会社名】	日本土地建物株式会社
【英訳名】	NIPPON TOCHI-TATEMONO Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 吉 田 卓 郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号
【電話番号】	03(3501)7277
【事務連絡者氏名】	経理部長 光 野 友 章
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号
【電話番号】	03(3501)7277
【事務連絡者氏名】	経理部長 光 野 友 章
【縦覧に供する場所】	日本土地建物株式会社 関西支社 (大阪市中央区北浜三丁目6番13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68期	第69期	第70期	第71期	第72期
決算年月	平成21年10月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月
営業収益 (百万円)	63,462	72,006	58,989	83,295	66,064
経常利益 (百万円)	6,803	6,118	5,710	9,280	11,121
当期純利益又は当期純損失() (百万円)	2,682	591	2,086	30,477	16,557
包括利益 (百万円)	—	—	4,543	30,045	37,339
純資産額 (百万円)	93,819	90,446	95,969	65,316	102,158
総資産額 (百万円)	566,152	548,542	554,894	504,480	511,366
1株当たり純資産額 (円)	44,913.13	43,354.43	46,064.66	30,984.34	49,095.71
1株当たり当期純利益又は当期純損失() (円)	1,850.29	291.74	1,026.19	14,987.83	8,142.62
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	16.1	16.1	16.9	12.5	19.5
自己資本利益率 (%)	3.2	0.7	2.3	38.9	20.3
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	3,637	28,749	10,028	35,492	19,712
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	346	12,161	17,276	9,050	5,565
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	3,739	17,405	60	18,943	34,654
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	23,091	22,274	14,862	22,361	12,985
従業員数 (名)	613	609	613	595	583

- (注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため、記載しておりません。
また、第68期及び第71期については、当期純損失を計上しているため、記載しておりません。
3 当社株式は非上場・非店頭登録であり、株価の算定が困難なため、株価収益率を記載しておりません。
4 従業員数は、就業人員数を表示しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第68期	第69期	第70期	第71期	第72期
決算年月	平成21年10月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月
営業収益 (百万円)	32,716	33,539	32,688	49,741	33,069
経常利益 (百万円)	7,486	5,020	6,940	7,448	6,621
当期純利益又は当期純損失() (百万円)	3,665	763	3,489	28,018	13,398
資本金 (百万円)	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000
発行済株式総数 (株)	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000
純資産額 (百万円)	81,086	78,561	82,996	55,709	86,581
総資産額 (百万円)	462,205	451,498	455,829	416,099	425,638
1株当たり純資産額 (円)	38,612.81	37,410.39	39,521.94	26,528.36	41,229.38
1株当たり配当額 (円)	300.00	300.00	300	—	300
(内、1株当たり 中間配当額) (円)	(120.00)	(120.00)	(120.00)	(—)	(120.00)
1株当たり当期純利益 又は当期純損失() (円)	2,430.27	363.46	1,661.76	13,342.27	6,380.40
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	17.5	17.4	18.2	13.4	20.3
自己資本利益率 (%)	5.3	1.0	4.3	40.0	18.8
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—
配当性向 (%)	12.34	82.54	18.1	—	4.7
従業員数 (名)	256	261	265	256	274

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

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

また、第71期については、当期純損失を計上しているため、記載しておりません。

3 当社株式は非上場・非店頭登録であり、株価の算定が困難なため、株価収益率を記載しておりません。

4 従業員数は、就業人員数を表示しております。

2 【沿革】

当社は、昭和29年5月、(株)日本勧業銀行の永年にわたる知識と経験を活かして設立され、爾来、事務所用ビルの賃貸・管理を営業の中核としていましたが、昭和39年以降、宅地の造成・分譲事業、マンションや戸建住宅の分譲事業等にも進出し事業の多様化を図って来ました。

近年には分社化による事業の展開を進めることで当社グループによる経営規模の拡大を図る一方、不動産の証券化等の新規事業分野にも取り組み、不動産に関するあらゆる業務に対処し得る総合不動産業としての地歩を固めております。

なお、今日までの変遷の概略は次のとおりであります。

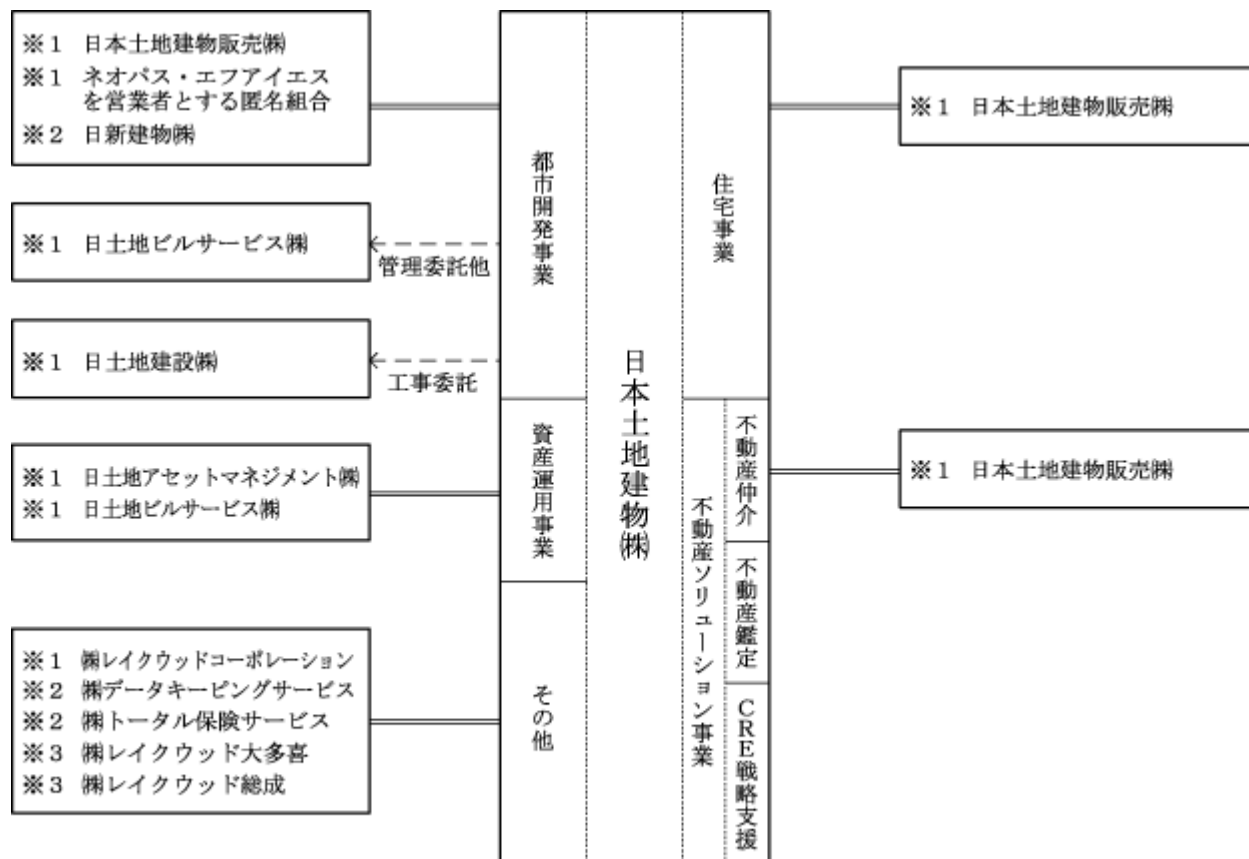
年月	事項
昭和29年5月	「勧友ビルディング株式会社」として設立、資本金20百万円
昭和30年9月	不動産鑑定評価業務開始
昭和31年4月	宅地建物取引業者登録、不動産仲介業務開始
昭和35年4月	ビル清掃・管理業務開始
昭和36年12月	「浪速建物株式会社」を合併し、社名を「勧銀土地建物株式会社」に変更、同社より淀屋橋勧銀ビル(現 日土地淀屋橋ビル)を継承、大阪支社(現 関西支社)を開設
昭和39年11月	横浜市鴨居分譲地販売開始
昭和40年2月	川崎市百合ヶ丘分譲地販売開始
昭和49年1月	社名を「日本土地建物株式会社」に変更
昭和49年7月	日土地内幸町ビル竣工
昭和49年8月	千代田区霞が関に日土地ビル竣工、同ビルに本社移転
昭和58年4月	日土地静岡ビル竣工
昭和60年8月	日土地名古屋ビル竣工
平成4年11月	「日土地総合管理株式会社」(現「日土地ビルサービス株式会社」、連結子会社)を設立、ビル総合管理部門を業務移管
	「日本土地建物販売株式会社」を設立
平成8年11月	「霞が関ホーム株式会社」(現「日土地建設株式会社」、連結子会社)設立
平成10年5月	不動産特定共同事業許可
平成11年1月	住宅企画部門を「日本土地建物販売株式会社」へ業務移管
平成11年4月	不動産仲介部門を「日本土地建物販売株式会社」へ業務移管
平成12年11月	不動産投資顧問業登録
平成13年7月	「日本土地建物販売株式会社」と「勧業不動産株式会社」が合併、「勧業日土地販売株式会社」(現「日本土地建物販売株式会社」、連結子会社)となる
平成13年9月	甲子園シルバーホーム竣工
平成13年10月	新大崎勧業ビルディング取得
平成14年5月	日土地京都四条ビル竣工
	「日土地ビルサービス株式会社」が「IS09001」を取得
平成14年11月	日土地西新宿ビル竣工
平成15年7月	Azabu Manor竣工
平成15年9月	「日土地建設株式会社」が「IS09001」を取得
	日土地京橋ビル竣工
平成16年1月	資本金50億円に増資
	Yoyogi Park Manor竣工
平成16年2月	日土地京都四条通ビル竣工
平成16年3月	私募ファンド「ネオパスエイリスファンド」組成
平成16年4月	Lattice aoyama(コンバージョンプロジェクト)竣工
平成16年10月	私募ファンド「ネオパス不動産流動化証券組入れ私募ファンド04-10」組成
平成17年8月	私募ファンド「ネオパスソリューションファンド」組成
平成18年4月	虎ノ門イーストビルディング竣工
平成18年7月	汐留芝離宮ビルディング竣工
平成19年1月	「CREマネジメント推進コンソーシアム」設立に参画
平成19年7月	私募ファンド「ネオパスタウルスファンド」組成
平成20年7月	「日土地アセットマネジメント株式会社」が金融商品取引業登録
平成20年8月	日土地堺筋ビル竣工
平成21年3月	芝浦ルネサイトタワー竣工
平成21年10月	日土地千葉ビル竣工
	資本金170億円に増資
平成22年1月	日土地銀座ビル、IKOZA竣工
平成22年3月	日土地御徒町ビル竣工
平成22年7月	日土地山下町ビル竣工
平成22年10月	日土地日本橋イーストビル竣工
平成24年3月	有明セントラルタワー取得
平成24年4月	連結子会社「勧友エンタープライズ株式会社」を吸収合併
平成25年5月	京橋イーストビル竣工
平成25年10月	日土地虎ノ門ビル竣工

3 【事業の内容】

当社グループは、当社および連結子会社6社ほかにより構成され、その主要な事業、および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりであります。なお、セグメントと同一の区分であります。

都市開発事業		当社および連結子会社「日本土地建物販売㈱」ほかは、オフィスビル・商業施設等の事業用不動産の取得、開発、賃貸および運営業務をしております。 連結子会社「日土地ビルサービス㈱」は、オフィスビル・商業施設等の管理運営、PM(プロパティマネジメント)をしております。 連結子会社「日土地建設㈱」は、建築工事、ビルリニューアル工事をしております。
住宅事業		当社および連結子会社「日本土地建物販売㈱」は、マンション・戸建住宅の企画、開発、販売をしております。
不動産ソリューション事業		当社、連結子会社「日本土地建物販売㈱」は、不動産売買・賃貸借の仲介をしております。 当社は不動産鑑定評価業務、CRE戦略支援をしております。
資産運用事業		連結子会社「日土地アセットマネジメント㈱」は、不動産ファンドの企画・組成・運用をしております。 連結子会社「日土地ビルサービス㈱」は、不動産ファンド等のPM(プロパティマネジメント)をしております。 当社は、不動産証券化等に関わるコンサルティング業務をしております。
その他		連結子会社「㈱レイクウッドコーポレーション」ほかはゴルフ場の運営などをしてしております。

主な事業の系統図は次のとおりであります。



※1は、連結子会社
 ※2は、持分法適用関連会社
 ※3は、非連結子会社

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	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 日土地ビルサービス(株)	東京都千代田区	80	土地・建物の総合管理・運営 プロパティマネジメント	100.0	当社保有不動産の管理・ 運営委託 役員の兼任 1 名
日土地建設(株)	東京都千代田区	80	建築工事、リニューアル工事 工事の企画・設計・管理	100.0	当社建築請負工事の発注
日本土地建物販売(株) (注) 3、5	東京都千代田区	3,500	不動産の販売・仲介・賃貸	100.0	当社販売用不動産の 販売委託 役員の兼任 3 名
日土地アセットマネジメント(株)	東京都千代田区	80	不動産ファンドの組成・運用	100.0	事務所の賃貸
(株)レイクウッドコーポレーション	神奈川県大磯町	480	ゴルフ場の経営	90.0	債務保証 役員の兼任 1 名
(有)ネオパス・エフアイエスを営業者とする匿名組合	東京都千代田区	8,484	不動産の賃貸	— 〔 75.0 〕	当社が匿名組合出資
(持分法適用関連会社) 日新建物(株)	東京都品川区	180	不動産の賃貸	35.8	役員の兼任 1 名
(株)データキーピングサービス	東京都千代田区	120	保管棚賃貸業	24.5	—
(株)トータル保険サービス	東京都文京区	350	総合保険代理店	34.6 (29.6)	役員の兼任 1 名

(注) 1 「議決権の所有割合」欄の()内は間接所有割合であります。

2 「議決権の所有割合」欄の〔 〕内は出資総額に対する出資比率であります。

3 特定子会社であります。

4 上記子会社及び持分法適用関連会社は、有価証券届出書又は有価証券報告書を提出していません。

5 日本土地建物販売(株)については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主な損益情報等	売上高	22,364百万円
	経常利益	2,516百万円
	当期純利益	2,404百万円
	純資産額	11,951百万円
	総資産額	47,910百万円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	190
住宅事業	35
不動産ソリューション事業	194
資産運用事業	39
その他	40
全社(共通)	85
合計	583

(注) 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みます。)であります。

(2) 提出会社の状況

平成25年10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)
274	41.2	9.7	6,528

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	88
住宅事業	28
不動産ソリューション事業	71
資産運用事業	2
その他	0
全社(共通)	85
合計	274

(注) 1 従業員は就業人員数(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みます。)であります。
2 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当グループにおいては、次長以上を除く社員をもって、日本土地建物労働組合(組合員304人)が組織されております。

なお、会社と組合との間に特筆すべき事実はありません。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は新たに誕生した安倍政権の掲げる金融政策・財政政策・成長戦略及び日本銀行の大胆な金融緩和等により円高是正・株高傾向が進むと同時に消費者マインド・企業マインドは改善し、その影響が実体経済へ徐々に波及してきたこと、公共投資の大幅な増加等内需が堅調に推移したこともあり、概ね景気回復が続いた一年となりました。

不動産業界においては、デフレ脱却への期待感、金融緩和政策等を好感し、都市部を中心に不動産価格は上昇の動きを示しました。賃貸オフィス市場においては、都心部における新築供給が落ち着いていたこと、事業継続を重視した移転ニーズが依然旺盛であること、業容・人員拡大の動きが多少なりとも顕在化してきたこと等により、本格的な需要の増加とは言えないものの需給が引き締まり、空室率は改善の動きを示しました。分譲住宅市場においては、低金利の継続に加えて、今後の物価上昇、消費税率引き上げの動き等による先高感により購入意欲が高まり、契約率は堅調に推移しました。また、J-REIT市場では、投資家マインドの改善により投資口価格の上昇や各投資法人における公募増資による資金調達の動き、物件取得を行う動きが活発になり、不動産投資市場の事業環境は大幅に改善いたしました。

このような事業環境の下、当社グループは、都市開発事業においては竣工案件の早期稼働や既存保有物件の稼働率向上に努め、住宅事業では、相次ぐ竣工物件の着実な販売等による収益増強に取り組みました。不動産ソリューション事業・資産運用事業においては、求められるニーズに当社グループのノウハウを的確に提供することによる案件の受託・成約に努めました。あわせて、財務基盤の早期健全化とポートフォリオ改善を目指し、保有資産の入れ替えを推進しました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は66,064百万円(前連結会計年度比20.7%減)、営業利益は13,269百万円(同10.4%増)、経常利益は11,121百万円(同19.8%増)となりました。

なお、特別利益として、出資金売却益、受取補償金など計12,875百万円を、特別損失として、出資金評価損、出資金売却損など計8,777百万円をそれぞれ計上した結果、当期純利益は16,557百万円(前連結会計年度は当期純損失30,477百万円)となりました。

当連結会計年度におけるセグメントの業績は次のとおりであります。

(a) 都市開発事業

当セグメントにおきましては、主力である不動産賃貸収入や開発不動産の売上を計上し、営業収益は38,211百万円(前連結会計年度比28.5%減)、セグメント利益(営業利益)は12,929百万円(同5.4%減)となりました。

(b) 住宅事業

当セグメントにおきましては、「パークホームズ大岡山ラヴィアンコート」、「ラヴィアンコート川口南鳩ヶ谷」などのマンション分譲や「ラヴィアンヴェール新百合ヶ丘」、「ラヴィアンヴェール青葉こどもの国」などの戸建分譲の収入を計上し、営業収益は17,353百万円(前連結会計年度比9.8%減)、セグメント利益(営業利益)は1,895百万円(同20.4%増)となりました。

(c) 不動産ソリューション事業

当セグメントにおきましては、不動産仲介手数料、鑑定評価手数料に加え、事業用不動産の転売収入などを計上し、営業収益は5,936百万円（前連結会計年度比7.9%増）、セグメント利益（営業利益）は527百万円（前連結会計年度はセグメント損失373百万円）となりました。

(d) 資産運用事業

当セグメントにおきましては、不動産証券化や私募ファンドに係る各種収入フィーなどを計上し、営業収益は1,559百万円（前連結会計年度比12.7%減）、セグメント利益（営業利益）は66百万円（同61.1%減）となりました。

(e) その他

その他では、ゴルフ事業などにより、営業収益は4,179百万円（前連結会計年度比1.9%増）、セグメント利益（営業利益）は469百万円（同10.3%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー 19,712百万円（前年同期は 35,492百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー 5,565百万円（前年同期は 9,050百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 34,654百万円（前年同期は 18,943百万円）

となり、現金及び現金同等物は9,376百万円減少し、期末残高は12,985百万円(前年同期比41.9%減)となりました。

(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は大幅増益の15,219百万円（前年同期は税金等調整前当期純損失27,560百万円）となり、減価償却費6,478百万円、出資金売却損益 6,447百万円、出資金評価損5,996百万円などにより、19,712百万円の収入となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

有形固定資産の取得による支出 24,537百万円、出資金の回収による収入18,343百万円、投資有価証券の売却による収入8,526百万円、有形固定資産の売却による収入4,540百万円などにより5,565百万円の収入となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

借入金の借入・返済によるネット支出 41,803百万円を計上する一方、社債の発行・償還によるネット収入7,700百万円を計上したことを主因に34,654百万円の支出となりました。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注実績

当連結会計年度の受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注金額(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
都市開発事業	3,289	33.0	1,986	41.0
住宅事業	118	+38.8	0	—

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります

セグメントの名称	販売金額(百万円)	前年同期比(%)	販売件数(戸・件)	前年同期比(%)
都市開発事業	6,500	66.3	2	66.7
住宅事業	16,422	12.8	343	+1.5
不動産ソリューション事業	3,417	+12.1	13	69.8
合計	26,340	36.1	358	7.5

(注) 1 上記金額には消費税等は含まれておりません。

2 住宅事業の販売金額、販売戸数には、他社との共同事業によるマンション分譲が含まれております。

3 【対処すべき課題】

今後のわが国経済は、欧米諸国の財政問題悪化、新興国の成長率のさらなる鈍化等の懸念材料があるものの、米国がリードする世界経済回復の動きや政府及び日銀の経済・金融政策の継続などにより投資・消費マインドは消費税率引き上げ等により想定される一時的な落ち込みはありながらも、腰折れすることなく回復の動きを示すものと考えられます。

不動産市場におきましては、金融緩和政策等によりデフレ脱却の期待感が高まりつつあり、不動産投資に対するマインドの改善、住宅需要の増加等が見られ、地価も上昇に転じるとともに、流通市場における取引も活発な状況にあります。一方で、不動産賃貸市場においては空室率改善の動きは見られ、賃料上昇の蓋然性は高まっているものの賃料の本格的な回復には時間を要するものと思われる。

このような環境の下、当社グループは、前期よりスタートしました中期経営計画「The Challenge Plan 2016 ～未来を切り拓く～」に基づき、収益力と財務体質を徹底的に強化して経営基盤強化を図り、業績のV字回復と成長戦略の実現に向けて取り組んでまいりました。総合不動産会社として、未来を見据え、新しい価値を生み出し、都市や社会に貢献していくことにより、本計画で掲げている「都市・社会の未来に新しい価値を創出していく強く個性的な企業グループ」を目指してまいります。

今期は「V字回復達成に向けた構造改革断行」の集大成の期として、前期に引き続き、財務基盤の強化と同時に選択と集中による事業ポートフォリオ強化を図り、構造的な収益力の強化に向けた戦略・施策を実行していきます。「グループの一体運営強化」、「スピード感溢れる経営」、「戦略の強化・具体化」、「活力ある組織づくり」をキーワードに業務運営体制を改めるとともに、計画の達成に向けた以下の4つの戦略を推進することにより、グループ一体で取り組む“変革”を一層加速させてまいります。

まず、第一に「収益力の強化」を達成するため、収益の柱である賃貸事業について内部成長の一層の強化、開発物件の早期収益化・安定稼働への着実な遂行を図るとともに、マンション分譲事業や仲介事業のより一層の強化に努めます。また、新機軸への挑戦や当社のノウハウを活かした商品・サービスを提供し外部収益獲得の追求に取り組みます。

第二に「生産性の向上」について、未稼働資産の早期収益化等により、資産の効率化を図ります。また、より一層のコスト削減に取り組むとともに、業務フローの整備・拡充等を通じて、業務の効率化を進め、少数精鋭体制の構築を目指します。

第三に「健全性の回復」として、財務の健全性の向上を通じ、自己資本比率の回復・向上を目指します。ノンコア資産の売却等による資産ポートフォリオの入れ替え、有利子負債削減等により財務基盤を強化します。また、意思決定プロセスの見直し等を通じ、投資判断の精緻化・高度化と適正なリスク管理に取り組んでいきます。

第四に、上記3つの戦略の実現を支える「インフラ体制の再構築」を進め、収益力・生産性の向上に資する体制を整備し、グループ連携力をより一層強化します。

これら取り組みにより諸課題への解決を図るとともに、将来に向けた成長戦略を描き、真に強い日土地グループの実現を目指してまいります。

4 【事業等のリスク】

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

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において判断したものであります。

(1) 有利子負債依存について

当社グループは、設備投資資金および運転資金の多くを借入金や社債に依存しているため、総資産に占める有利子負債の比率が高い水準にあります。

有利子負債に占める固定金利比率が高いため、今後の金利上昇の影響は短期的には限定的ですが、中長期的には、金利上昇の影響を受け、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

また、金融機関の融資スタンスの厳格化や当社格付けの低下などにより、資金調達が困難となった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

(2) 都市開発事業について

当社グループは、東京、大阪の都心部を中心にオフィスビルを保有し、都市開発事業を行なっておりますが、景気動向の影響を受け、不動産市場が悪化した場合、賃料水準の下落、稼働率の低下などにより、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

(3) 法的規制について

当社グループが行なう事業は、「宅地建物取引業法」、「建設業法」、「不動産の鑑定評価に関する法律」、「金融商品取引法」、「都市計画法」、「借地・借家法」などの法令の他、各自治体制定の条例などによる規制を受けております。また、SPCを活用した不動産投資では、「資産の流動化に関する法律」などによる規制を受けております。

将来における、これらの規制の改廃によって、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

(4) 不動産価格の下落について

当社グループが保有する不動産(土地・建物)について、将来、経済状況、需給バランスの悪化等の要因により、価格が著しく下落した場合、当該資産の売却等による実現損計上、棚卸資産の評価に関する会計基準や固定資産の減損会計にかかる会計基準適用による評価減計上が、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、SPCを活用した不動産投資についても、投資対象不動産の価格下落による評価減計上などにより、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

(5) 株式保有について

当社グループは、多くの上場株式を保有しております。株式市場全体で大幅な株価下落が生じるような場合には、評価損の発生により、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

(6) 災害による影響について

将来において、地震や風水害等の災害が発生した場合、所有資産の毀損・劣化などにより、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 財政状態の分析

(資産)

総資産は、前連結会計年度末に比べ6,885百万円増加し511,366百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ11,788百万円減少し67,820百万円となりましたが、これは主として、現金及び預金の減少によるものであります。

また、固定資産は、前連結会計年度末に比べ18,674百万円増加し443,545百万円となりましたが、これは主として、有形固定資産や投資有価証券が増加する一方で、出資金が売却により減少したことによるものであります。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べ29,956百万円減少し409,207百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ24,482百万円減少し175,463百万円となりましたが、これは主として、短期借入金の減少によるものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べ5,473百万円減少し233,744百万円となりましたが、これは主として、長期借入金が増加する一方で社債や繰延税金負債が増加したことによるものであります。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べ36,841百万円増加し102,158百万円となりました。これは主として、利益剰余金やその他有価証券評価差額金の増加によるものであります。

(2) 経営成績の分析

(営業収益・営業利益)

営業収益は、販売用不動産売上の減少を主因に66,064百万円と前連結会計年度に比べ17,231百万円(20.7%)の減収となりましたが、営業利益は13,269百万円と前連結会計年度に比べ1,248百万円(10.4%)の増益となりました。

(営業外損益・経常利益)

営業外収益は、受取配当金の減少や持分法投資利益の増加などにより4,341百万円と前連結会計年度比191百万円の増加となりました。また、営業外費用は、支払利息の減少を主因に6,489百万円と前連結会計年度比401百万円の減少となりました。これらにより、経常利益は11,121百万円と前連結会計年度に比べ1,841百万円(19.8%)の増益となりました。

(特別損益)

特別利益は、出資金売却益、受取補償金など計12,875百万円と前連結会計年度比4,570百万円の増加となりました。一方、特別損失は、出資金評価損、同償還損など計8,777百万円と前連結会計年度比36,367百万円の減少となりました。

(当期純利益)

税金等調整前当期純利益15,219百万円を計上し、法人税、住民税及び事業税616百万円、法人税等調整額 2,213百万円などを計上した結果、当期純利益は16,557百万円(前連結会計年度は当期純損失30,477百万円)となりました。

なお、各セグメントの業績概要については、「1 業績等の概要 (1) 業績」に記載のとおりであります。

(3) キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フローの状況につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループは、都市開発事業の拡充に重点を置き、設備投資を実施しておりますが、当連結会計年度の設備投資額(有形固定資産、無形固定資産の取得価額。金額には消費税等は含まれておりません。)は次のとおりであります。

セグメントの名称	設備投資額(百万円)	構成比(%)
都市開発事業	27,289	98.4
住宅事業	1	0.0
不動産ソリューション事業	1	0.0
資産運用事業	4	0.0
報告セグメント	27,297	98.5
その他	311	1.1
調整額	116	0.4
合計	27,724	100.0

また、当連結会計年度における主要な設備の売却は次のとおりであります。

提出会社

設備の名称	所在地	セグメントの 名称	設備の内容・ 用途	土地面積 ㎡	帳簿価額(百万円)			
					土地	建物	その他	合計
京橋イーストビル(一部)	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所・店舗	545	5,366	1,812	56	7,235
戸山シティハイツ	東京都新宿区	都市開発事業	貸共同住宅	141	172	121	0	293
用賀ビル	東京都世田谷区	都市開発事業	貸店舗	—	—	231	7	238

２ 【主要な設備の状況】

当社グループ(当社及び連結子会社)における主要設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

設備の名称	所在地	セグメントの 名称	設備の内容・用 途	土地面積 ㎡	帳簿価額(単位：百万円)				従業員数 (人)
					土地	建物	その他	合計	
虎ノ門ビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,536	12,414	2,914	127	15,456	
銀座ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所住宅	1,280	11,833	3,308	67	15,209	
高輪事業用地	東京都港区	都市開発事業	建設予定地	1,625	15,125	—	—	15,125	
新大崎勤業ビルディング	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	3,540	10,700	2,495	0	13,195	
淀屋橋ビル	大阪市中央区	都市開発事業	貸事務所	2,297	12,149	988	6	13,144	7
西新宿ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所住宅	4,241	8,596	4,385	9	12,992	4
有明セントラルタワー	東京都江東区	都市開発事業	貸事務所	5,073	4,867	7,201	163	12,232	
京橋イーストビル	東京都中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	829	8,164	2,659	75	10,899	
汐留芝離宮ビルディング	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,139	8,397	2,421	13	10,831	
芝浦ルネサイトタワー	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	1,286	6,649	2,263	40	8,953	
山下町ビル	横浜市中区	都市開発事業	貸事務所	1,532	3,520	3,647	68	7,236	6
日土地ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	3,985	3,707	3,409	111	7,227	65
日本橋イーストビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	1,248	2,849	2,228	49	5,126	
堺筋ビル	大阪市中央区	都市開発事業	貸事務所	1,581	2,479	2,364	26	4,869	
千葉ビル	千葉市中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,883	1,959	2,840	33	4,833	
川崎ビル	川崎市川崎区	都市開発事業	貸宿泊施設	1,332	1,891	2,888	19	4,798	
名古屋ビル	名古屋市中区	都市開発事業	貸事務所	3,346	1,200	2,843	29	4,073	4
ジーエス・ユアサ新橋ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	501	3,880	77	—	3,958	
I K O Z A	神奈川県大和市	都市開発事業	貸店舗事務所	(5,322)	—	2,943	83	3,027	
京都四条通ビル	京都市下京区	都市開発事業	貸事務所	679	2,088	763	2	2,854	
京橋ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	775	1,551	1,234	14	2,801	4
御徒町ビル	東京都台東区	都市開発事業	貸事務所	836	1,006	1,471	32	2,510	
Azabu Manor	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	2,391	1,076	1,173	17	2,267	
iori表参道	東京都渋谷区	都市開発事業	貸店舗	473	1,819	362	4	2,185	
南榎町ハイツ	東京都新宿区	都市開発事業	賃貸住宅	1,323	1,865	249	1	2,117	
市谷ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所	1,702	1,755	230	—	1,986	
Lattice aoyama	東京都港区	都市開発事業	貸店舗住宅	617	1,585	348	0	1,935	
春日ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	5,139 (2,891)	833	893	6	1,733	
北新宿ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸店舗	869	1,567	165	1	1,733	
仙台事業用地	仙台市青葉区	都市開発事業	貸地	775	1,615	—	—	1,615	2
山中湖事業用地	山梨県南都留郡 山中湖村	都市開発事業	建設予定地	181,968	1,553	—	—	1,553	
DRE小牧センター2号棟	愛知県小牧市	都市開発事業	貸事務所倉庫	(22,237)	—	1,546	—	1,546	
千葉中央ビル	千葉市中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	556	517	863	2	1,384	
八重洲ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	220	1,173	61	—	1,235	
ハイツ甲四公園	兵庫県西宮市	都市開発事業	貸寮	2,025	552	533	15	1,102	
江古田シルバーホーム	東京都中野区	都市開発事業	貸厚生施設	2,297	857	181	0	1,038	
西新橋ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	337	765	260	0	1,026	
Yoyogi Park Manor	東京都渋谷区	都市開発事業	貸共同住宅	1,123	546	466	5	1,018	
中野ビル	東京都中野区	都市開発事業	貸店舗	953	967	9	0	977	
広尾ハイツ	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	(1,837)	701	270	0	971	

設備の名称	所在地	セグメントの 名称	設備の内容・用 途	土地面積 ㎡	帳簿価額(単位：百万円)				従業員数 (人)
					土地	建物	その他	合計	
八尾ビル	大阪府八尾市	都市開発事業	貸店舗	5,597	662	250	23	936	
北品川五丁目再開発事業予定地	東京都品川区	都市開発事業	建設予定地	2,626	811	—	—	811	
DRE小牧センター3号棟	愛知県小牧市	都市開発事業	貸事務所倉庫	(9,154)	—	886	—	886	
DRE小牧センター1号棟	愛知県小牧市	都市開発事業	貸事務所倉庫	(6,771)	—	808	—	808	
甲子園シルバーホーム	兵庫県西宮市	都市開発事業	貸厚生施設	1,813	383	378	4	765	
蒲田ビル	東京都大田区	都市開発事業	貸店舗	2,740	249	500	1	752	
板付ビル	福岡市博多区	都市開発事業	貸店舗	3,305	538	187	13	739	
白山マルエツ 店舗棟	横浜市緑区	都市開発事業	貸店舗	4,473	467	175	5	648	
ハイツ竜安寺道	京都市右京区	都市開発事業	貸寮	1,646	338	290	6	634	
麹町共同ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	738 (410)	379	251	0	631	
日本橋ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	316	490	115	0	605	
シェアリーフ千歳烏山	東京都世田谷区	都市開発事業	貸共同住宅	1,621	319	222	24	567	
豊中ビル	大阪府豊中市	都市開発事業	貸店舗工場	2,577	442	111	9	563	
葛飾ビル	東京都葛飾区	都市開発事業	貸店舗	1,249	480	61	0	542	
静岡ビル	静岡県静岡市	都市開発事業	貸事務所	394	195	307	5	509	1
奈良ビル	奈良県奈良市	都市開発事業	貸店舗	2,284	369	134	4	508	

(2) 国内子会社

会社名	事業所名	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積 ㎡	帳簿価額(単位:百万円)				従業員数 (人)
						土地	建物	その他	合計	
日土地ビルサービス(株)	蔵前セントラルビル	東京都台東区	都市開発事業	貸事務所	307	310	218	0	529	
(有)ネオバス・エフアイエスを営業者とする匿名組合	与野ショッピングセンター	さいたま市中央区	都市開発事業	貸店舗	55,256	11,583	5,865	68	17,517	
	扶桑ショッピングセンター	愛知県丹羽郡扶桑町	都市開発事業	貸店舗	91,325	5,113	2,731	126	7,972	
	入間ショッピングセンター	埼玉県入間市	都市開発事業	貸店舗	31,904	3,777	2,499	46	6,323	
日本土地建物販売(株)	ゲートシティ大崎	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所住宅	2,367	6,442	3,395	56	9,894	
	西新宿KFビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所住宅	2,131	2,767	1,459	0	4,227	
	自由が丘エヌケービル	東京都目黒区	都市開発事業	貸店舗事務所	(766)	1,831	117	0	1,949	
	エヌティクが原	東京都大田区	都市開発事業	貸店舗	2,434	1,239	468	7	1,715	
	横浜西口第一ビル	横浜市西区	都市開発事業	貸事務所	413	1,101	607	3	1,711	
	横浜西口第二ビル	横浜市西区	都市開発事業	貸事務所	462	1,101	259	1	1,362	
	亀戸ビル	東京都江東区	都市開発事業	貸店舗事務所	776	341	711	1	1,055	
	柏駅前共同ビル	千葉県柏市	都市開発事業	貸店舗	519	819	207	—	1,026	
	横浜ビル	横浜市中区	都市開発事業	貸事務所	641	730	185	1	917	
	人形町ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	687	362	329	75	767	
	天王台住宅	千葉県我孫子市	都市開発事業	貸住宅	3,721	571	122	2	696	
	レイクウッドゴルフクラブ	神奈川県中郡大磯町	その他	ゴルフ場施設	1,410,319 (369,121)	3,822	1,181	235	5,239	40
(株)レイクウッドコーポレーション	平塚富士見カントリークラブ	神奈川県足柄上郡中井町	その他	ゴルフ場施設	1,253,433 (254,122)	1,728	608	219	2,556	

(注) 1 土地面積中の()内は借地権、定期借地権の面積であります。

2 帳簿価額のうち、土地には土地及び借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産(リース資産を含む)の合計を表示しております。なお、連結会社間の未実現利益等については、調整を行っておりません。

3 上記の他、連結会社以外からの主要な賃借設備の内容は、下記のとおりであります。

(1) 提出会社

設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容	賃借面積 ㎡
蔵前セントラルビル	東京都台東区	都市開発事業	転貸用建物	638
RECビル	東京都千代田区	都市開発事業	転貸用建物	336
西新橋ビル	東京都港区	都市開発事業	転貸用建物	380
新大崎勤業ビルディング	東京都品川区	都市開発事業	転貸用建物	818
第2ローレルビル	東京都港区	都市開発事業	転貸用建物	1,281
新六本木ビル	東京都港区	都市開発事業	転貸用建物	5,984
霞が関コモンゲート	東京都千代田区	都市開発事業	転貸用建物	1,427

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	設備の名称	所在地	設備の用途・内容	セグメントの 名称	投資予定額(百万円)		資金調達方 法	着手及び 完了予定
					予算金額	既支払額		
提出会社	大崎駅西口南地区 第一種市街地再開 発事業 (注1)	東京都 品川区	貸事務所・商業施設 鉄骨造 地上24階地下2階建 延床面積 58,457㎡ (全体)	都市開発 事業	11,933	7,760	借入金	平成23年4月 ～平成26年1月
	シェアリーフ西船 橋グレイスノート	千葉県 船橋市	寄宿舍・スタジオ 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地上5階地下1階建 延床面積 3,727㎡	都市開発 事業	714	49	借入金	平成25年6月 ～平成26年2月
	京橋二丁目西地区 第一種市街地再開 発事業 (注2)	東京都 中央区	貸事務所・商業施設 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上32階地下3階建 延床面積119,050㎡ (全体)	都市開発 事業	46,430	17,855	借入金	平成25年10月 ～平成28年10月

(注)1 大崎駅西口南地区第一種市街地再開発事業は、当社ほか1社が参加組員として参画している再開発事業の保
留床の一部を取得するものであり、投資予定額は当社分を記載しております。

2 京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業は、当社ほか2社が参加組員として参画している再開発事業の保
留床の一部を取得するものであり、投資予定額は当社分を記載しております。

(2) 重要な設備の除却等

現在除却等を予定している重要な設備はありません。

第 4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	6,000,000
計	6,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成25年10月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年 1 月30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	2,100,000	2,100,000	非上場 非店頭登録	単元株式数は50株 であります。
計	2,100,000	2,100,000	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成21年10月23日	600	2,100	12,000	17,000	3,600	3,600

(注) 有償第三者割当 600千株

主な割当先 清水建設(株)、(株)竹中工務店、東京センチュリーリース(株)、戸田建設(株)、
大和ハウス工業(株)、他35社
発行価格 26,000円
資本組入額 20,000円

(6) 【所有者別状況】

平成25年10月31日現在

平成25年10月31日現在

区分	株式の状況(1 単元の株式数50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)	—	11	1	50	—	—	290	352	—
所有株式数 (単元)	—	7,650	700	30,620	—	—	3,030	42,000	—
所有株式数 の割合(%)	—	18.21	1.67	72.90	—	—	7.21	100	—

(7) 【大株主の状況】

平成25年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
日新建物株式会社	品川区上大崎3—2—1	185	8.84
清水建設株式会社	中央区京橋2—16—1	107	5.10
株式会社竹中工務店	大阪市中央区本町4—1—13	99	4.71
株式会社損害保険ジャパン	新宿区西新宿1—26—1	91	4.36
東京センチュリーリース株式会社	千代田区神田練堀町3	89	4.24
戸田建設株式会社	中央区京橋1-7-1	75	3.57
株式会社みずほ銀行	千代田区丸の内1—3—3	70	3.33
大和ハウス工業株式会社	大阪市北区梅田3-3-5	69	3.29
富国生命保険相互会社	千代田区内幸町2—2—2	64	3.05
第一三共株式会社	中央区日本橋本町3—5—1	52	2.50
計	—	902	42.98

(注) 日新建物株式会社(平成25年10月31日現在当社が35.8%株式を所有)が所有している上記株式については、会社法施行規則第67条の規定により議決権の行使が制限されております。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25年10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)	(相互保有株式) 普通株式 235,200	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,864,800	37,296	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	2,100,000	—	—
総株主の議決権	—	37,296	—

【自己株式等】

平成25年10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(%)
(相互保有株式)					
日新建物株式会社	東京都品川区上大崎 3—2—1	185,600	—	185,600	8.84
勸友商事株式会社	東京都港区西新橋 1—11 - 4	49,600	—	49,600	2.36
計	—	235,200	—	235,200	11.20

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、株主への安定的な利益還元を重要な課題の一つと考え、業績に対応した配当を実施することを基本としたうえで、事業展開計画、内部留保の充実および配当性向等を総合的に勘案して決定することとしております。

この方針のもと、当期の配当につきましては、1株当たり300円（内中間配当120円）といたしました。

内部留保金については、今後の設備投資等の資金需要に備える所存です。

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めており、剰余金の配当は中間配当および期末配当の年2回を基本としておりますが、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成25年6月26日 取締役会決議	252	120
平成26年1月29日 株主総会決議	378	180

4 【株価の推移】

非上場・非店頭登録につき該当事項はありません。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
代表取締役 社長 社長執行役員	—	吉 田 卓 郎	昭和28年1月24日生	昭和51年4月 平成14年4月 平成15年3月 平成17年4月 平成19年4月 平成21年5月 平成21年6月 平成22年1月 平成22年5月 平成25年10月	㈱第一勧業銀行 入行 ㈱みずほ銀行 本店長 同行 執行役員 本店長 同行 常務執行役員 同行 常務取締役 当社 執行役員副社長 都市開発事業本部長 当社 執行役員副社長 都市開発事業本部長兼CREソリューション本部長 当社 代表取締役社長 Aflac Incorporated 取締役(現) 当社 代表取締役社長 社長執行役員(現)	(注)3	0.25
代表取締役 副社長 執行役員	—	間 山 公 晴	昭和30年9月9日生	昭和54年4月 平成14年5月 平成17年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成23年4月 平成24年1月 平成25年10月	㈱第一勧業銀行 入行 ㈱みずほコーポレート銀行 業務推進部参事役 同行 金融法人第一部長 同行 執行役員 ヒューマンリソースマネジメント部長 ㈱みずほ銀行 常務執行役員 当社 常務執行役員 当社 代表取締役専務執行役員 当社 代表取締役副社長執行役員(現)	(注)3	0.20
取締役 専務執行役員	—	岡 山 宗 康	昭和24年6月19日生	昭和48年4月 平成11年4月 平成13年7月 平成14年7月 平成15年11月 平成18年10月 平成21年11月 平成25年10月	当社 入社 当社 建築開発部長 当社 取締役 建築開発部長 当社 取締役執行役員 建築開発部長 当社 取締役執行役員 ビル事業本部 建築事業部長 当社 取締役常務執行役員 都市開発事業本部 都市開発第一部長 当社 取締役常務執行役員 当社 取締役専務執行役員(現)	(注)4	0.35
取締役 常務執行役員	—	西 田 俊 行	昭和25年7月16日生	昭和48年4月 平成7年10月 平成10年4月 平成13年4月 平成13年7月 平成18年10月 平成22年1月 平成25年1月 平成25年10月	勸業不動産㈱ 入社 同社 名古屋支店長 同社 新宿支店長 同社 開発部担当部長 当社 建築開発部開発室担当部長 当社 執行役員 都市開発事業本部 戦略開発部長 当社 取締役執行役員 都市開発事業本部 戦略開発部長 当社 取締役常務執行役員 都市開発事業本部 戦略開発部長 当社 取締役常務執行役員(現)	(注)3	0.25
取締役 常務執行役員	—	小 島 哲 男	昭和26年3月7日生	昭和59年8月 平成8年4月 平成13年7月 平成16年1月 平成18年7月 平成19年1月 平成20年6月 平成23年11月 平成24年1月 平成25年10月	勸業不動産㈱ 入社 同社 大宮支店長 勸業日土地販売㈱ 新宿支店長 日本土地建物販売㈱ 執行役員 八重洲支店長 同社 常務執行役員 八重洲支店長 同社 常務執行役員 営業本部営業部長 同社 取締役常務執行役員 営業本部 営業部長 同社 取締役専務執行役員(現) 当社 取締役 当社 取締役常務執行役員(現)	(注)3	0.05

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
取締役	—	山 本 幹 男	昭和23年3月5日生	昭和46年4月 平成14年7月 平成15年4月 平成15年7月 平成18年1月 平成21年7月 平成22年7月 平成24年4月	富国生命保険相互会社 入社 同社 取締役 人事部長兼関連事業部長 同社 常務取締役 人事部長 同社 常務取締役 当社 取締役(現) 富国生命保険相互会社 取締役専務執行役員 同社 取締役副社長執行役員 フコクしんらい生命保険(株) 代表取締役社長(現)	(注)3	—
取締役	—	栗 原 正 一	昭和38年11月27日生	平成6年4月 平成9年9月 平成13年4月 平成25年1月	弁護士登録(第二東京弁護士会所属) 中島経営法律事務所 入所 同所 パートナー(現) 当社 取締役(現)	(注)4	—
監査役 常勤	—	安 藤 寛	昭和24年4月11日生	昭和48年4月 平成14年4月 平成15年3月 平成16年11月 平成21年11月 平成24年1月 平成25年1月	(株)第一勧業銀行 入行 みずほ証券(株) 執行役員 スイスみずほ銀行 社長 当社 執行役員 当社 常務執行役員 当社 専務執行役員 日本土地建物販売(株) 監査役(現) 当社 監査役(常勤)(現)	(注)5	0.35
監査役	—	川 内 和 幸	昭和24年5月14日生	昭和48年4月 平成12年6月 平成18年5月 平成19年4月 平成20年12月 平成23年1月 平成25年1月 平成25年1月	(株)第一勧業銀行 入行 同行 広島支店長 当社 執行役員不動産ソリューション本部 法人営業第三部長 当社 常務執行役員 不動産ソリューション本部 営業統括部長 当社 常務執行役員 名古屋支社長 日土地ビルサービス(株) 取締役専務執行役員 当社 監査役(非常勤)(現) 日本土地建物販売(株) 監査役(現)	(注)5	0.25
監査役 非常勤	—	登 林 清 隆	昭和24年6月29日生	昭和48年4月 平成15年6月 平成17年4月 平成19年6月 平成20年1月 平成21年1月 平成25年1月 平成26年1月	(株)第一勧業銀行 入行 (株)みずほ銀行 監査役 同行 常務取締役 日新建物(株) 副社長執行役員 同社 代表取締役副社長 同社 代表取締役社長 当社 監査役(非常勤)(現) 日新建物(株) 代表取締役会長(現)	(注)5	0.30
監査役 非常勤	—	小 野 正 人	昭和25年11月4日生	昭和49年4月 平成16年4月 平成18年4月 平成19年6月 平成23年6月 平成24年6月 平成25年1月	(株)第一勧業銀行 入行 (株)みずほコーポレート銀行 常務執行役員 (株)みずほ銀行 常務執行役員 (株)みずほフィナンシャルグループ 代表取締役副社長 日本ハーデス(株) 代表取締役副社長 (株)トータル保険サービス 代表取締役社長(現) 当社 監査役(非常勤)(現)	(注)5	3.90
計							5.90

- (注) 1 取締役 山本幹男、栗原正一は、社外取締役であります。
2 監査役 登林清隆、小野正人は、社外監査役であります。
3 平成26年1月29日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
4 平成25年1月29日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
5 平成25年1月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6 当社は平成14年7月より執行役員制度を導入しております。
平成26年1月30日現在、執行役員は25名(内5名は取締役を兼務)であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、迅速な意思決定と業務執行体制の確立を通じて、株主の信頼と期待に応え、企業価値を継続的に高めていくことであると考えております。

会社の機関の内容

- ・当社は監査役会制度を採用しており、株主総会の下に法定機関である取締役会、監査役会を置くほか、取締役会および代表取締役社長の諮問機関である経営委員会を置いております。
- ・また、当社は経営意思決定の迅速化を図るとともに、業務執行機能を強化するため、平成14年7月に執行役員制度を導入しております。
- ・提出日現在、当社の取締役は7名(内、代表取締役2名、社外取締役2名)、執行役員は25名(内、取締役兼務5名、専務執行役員1名、常務執行役員12名)であります。
- ・その他、取締役会や経営委員会を補佐するとともに、関係会社を含めた業務活動全般を管理・監督する機関として、事業統括部を設置し、同部運営のグループ経営会議などにより、グループとしての内部統制の充実とリスク管理の強化を図っております。
- ・会計監査人につきましては、新日本有限責任監査法人に委嘱し会社法監査および金融商品取引法監査を受けており、正確な経営情報・財務情報の提供に配慮しております。
- ・顧問弁護士からは、法律上の判断を必要とする場合等に、適宜、助言・指導を受けております。

内部統制システムの整備の状況

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

- ・当社は、コンプライアンスを経営の基本原則と位置づけ、関係規程・マニュアル等を整備して、役職員が法令・定款および社会規範を遵守した行動をとるための行動規範としており、統括責任者および部門管理責任者を置き、全社共通のコンプライアンス活動を推進するとともに、部門管理責任者は所管業務に係るコンプライアンスの徹底に努めております。
- ・コンプライアンスを強化するため法令等違反行為に関する内部通報制度を設けるとともに、内部監査部門はコンプライアンスに関する内部監査を実施しております。
- ・コンプライアンスに関する活動は、取締役会および監査役会に報告するものとしております。

ロ．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・取締役会に付議する重要な事項は、所管部署にて当該事項に係るリスクを分析・評価し、原則取締役および代表取締役社長の諮問機関である経営委員会に報告・協議を行ったうえで、取締役会にてこれを決定することとしております。
- ・リスク管理に関する規程を整備し、効果的・効率的なリスク管理を実施するためにコンプライアンス体制と共通のリスク管理体制を構築しております。

ハ．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

- ・経営計画を定め、これを適宜見直して、経営理念と経営方針の周知徹底と各部門の目標達成を図ることとしております。
- ・当社は執行役員制度を導入し、経営意思決定の迅速化と業務執行機能の強化を行っております。
- ・情報の共有と業務の効率化を推進するため、ITシステムを活用しております。

ニ．当会社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- ・当社グループ共通のコンプライアンス規程・マニュアル、内部通報窓口を整備し、グループとしてのコンプライアンス推進を図るため、グループ統括責任者の任命、各社の統括責任者で構成するコンプライアンス委員会の設置等を始めとした体制を構築しております。

- ・機能別分社化体制により、責任の明確化と専門性の向上を図りつつ、相互牽制機能の確保と各社でのリスク管理を徹底し、あわせて、グループ全体ならびにグループ会社に関する重要な事項は、グループ各社の取締役会に対する意見具申機関であるグループ経営会議に報告・協議しております。
- ・グループ全体としてのリスク情報の集約と共有化および対応策の検討のため、グループ横断のリスク管理体制を構築するとともに、グループ共通の内部監査規程を整備して、子会社等監査の体制を構築しております。
- ・当社グループ経営計画を定め、これを適宜見直して、経営理念と経営方針のグループ各社への周知徹底と目標達成を図っております。
- ・グループ共通のITシステムを整備するとともに、グループ各社の部門長による業務報告(以下「部長会」という。)を実施し、情報の共有と業務の効率化を推進しております。

ホ．取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する事項

- ・文書管理に関する事務手続に従い、取締役の職務執行に係る情報を文書または電磁的媒体に記録し、保存しており、取締役および監査役は、常時、これらの文書等を閲覧できるものとしております。

ヘ．監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制、ならびにその使用人の取締役からの独立性に関する事項

- ・監査役は、内部監査部門等所属の社員に、監査業務に必要な事項を命令することができるものとし、監査役より監査業務に必要な命令を受けた社員は、その命令に関して、取締役の指揮命令を受けないものとしております。

ト．取締役・使用人等が監査役に報告するための体制、ならびに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

- ・取締役・執行役員等が、監査役に対して、法定の事項に加え当社および日土地グループに重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施状況等をすみやかに報告する体制を整備することとしております。
- ・監査役は、取締役会および部長会に出席し、業務執行状況の確認、取締役等との意見交換を行うことができるものとしております。

役員報酬の内容

- ・取締役および監査役に支払った報酬等の額

取締役を支払った報酬	102百万円(うち社外9百万円)
監査役を支払った報酬	33百万円(うち社外8百万円)

内部監査および監査役監査の組織、人員及び手続ならびに内部監査、監査役監査および会計監査の相互連携について

- ・内部監査部門として、内部監査室を設置し、2名の体制で、情報管理関係の規程類整備を推進するとともに、統制環境の監査を実施し、さらに、全社的な内部統制システムの充実のための提言を行っております。
- ・監査役会は監査役4名(内、社外監査役2名)で構成されており、各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、業務分担などに従い、取締役の職務執行について監査を行っております。なお、定例の監査役会において相互に職務の状況について報告を行うことにより認識を共有しております。
- ・内部監査室、監査役会および会計監査人は、必要に応じ相互に情報および意見の交換を行うなど連携を密にして、監査の実効性と効率の向上を図っております。

社外取締役および社外監査役との関係

- ・当社では、社外取締役2名、社外監査役2名を選任しております。
- ・当社では、社外取締役または社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針は定めておりませんが、2名の社外取締役は、他社の経営者あるいは法律の専門家としての幅広い見識を活かして、当社経営のチェック・監督をしております。また、2名の社外監査役は永年銀行や他社の経営に携わった経験を活かして監査をしております。
- ・当社と社外取締役山本幹男および栗原正一の両氏との間には、人的関係、資本的关系またはその他の利害関係はありません。
- ・社外監査役登林清隆氏は当社株式を300株を所有し、社外監査役小野正人氏は当社株式を3,900株所有しております。
- ・社外監査役登林清隆氏は当社の持分法適用関連会社である日新建物㈱の代表取締役社長であります。また社外監査役小野正人氏は当社の持分法適用関連会社である㈱トータル保険サービスの代表取締役社長であります。当社とそれぞれの会社との間では営業取引がありますが、いずれも定型的な取引であり、社外監査役個人が直接利害関係を有するものではなく、社外監査役と当社の取引関係はありません。

会計監査の状況

- ・当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務に係る補助者の構成については、次のとおりであります。

所属する監査法人名

新日本有限責任監査法人

業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員 大坂谷 卓(継続監査年数5年)

指定有限責任社員 業務執行社員 鹿島 寿郎(継続監査年数3年)

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士4名、その他1名

取締役の定数

- ・当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

- ・当社は、取締役の選任決議について、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、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

- ・当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の決議は、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。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

- ・当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議をもって、毎年4月30日を基準日として、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。これは、株主への機動的な利益還元を目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)
提出会社	26	—	26	—
連結子会社	14	—	14	—
計	40	—	40	—

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社は監査公認会計士等に対する監査報酬を決定するにあたり、監査公認会計士等より提示される監査計画の内容をもとに、監査工数等の妥当性を勘案、協議し、会社法第399条に基づき、監査役会の同意を得た上で決定することとしております。

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)に基づいて作成しております。

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、平成24年11月1日から平成25年10月31日までの連結会計年度及び事業年度の連結財務諸表及び財務諸表について、新日本有限責任監査法人の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、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、新日本有限責任監査法人が主催するセミナー等への参加ならびに会計専門書の定期購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	² 22,361	² 12,985
営業未収入金	3,329	1,288
完成工事未収入金	238	43
商品	43	44
販売用不動産	² 45,128	^{2, 3} 43,724
仕掛販売用不動産	1,218	684
販売用不動産信託受益権	-	3,004
未成工事支出金	453	593
前払費用	798	721
未収消費税等	12	456
未収還付法人税等	477	768
繰延税金資産	4,925	3,276
その他	631	232
貸倒引当金	9	4
流動資産合計	79,609	67,820
固定資産		
有形固定資産		
建物	² 165,978	^{2, 3} 169,437
減価償却累計額	71,069	75,181
建物（純額）	94,908	94,256
構築物	² 4,096	^{2, 3} 4,143
減価償却累計額	2,650	2,758
構築物（純額）	1,446	1,384
機械装置及び運搬具	² 1,415	^{2, 3} 1,711
減価償却累計額	896	1,021
機械装置及び運搬具（純額）	518	690
工具、器具及び備品	² 2,122	^{2, 3} 2,105
減価償却累計額	1,748	1,805
工具、器具及び備品（純額）	373	299
土地	² 209,899	^{2, 3} 198,209
リース資産	200	354
減価償却累計額	41	89
リース資産（純額）	159	264
建設仮勘定	8,473	² 33,301
有形固定資産合計	315,778	328,406
無形固定資産		
借地権	² 3,961	² 3,318
のれん	2	-

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
リース資産	30	13
その他	255	200
無形固定資産合計	4,249	3,532
投資その他の資産		
投資有価証券	^{1, 2} 56,094	^{1, 2} 80,211
出資金	^{1, 2} 43,134	^{1, 2} 26,762
長期貸付金	333	195
長期前払費用	827	649
敷金及び保証金	3,111	2,603
繰延税金資産	689	598
その他	1,099	779
貸倒引当金	448	195
投資その他の資産合計	104,842	111,606
固定資産合計	424,870	443,545
資産合計	504,480	511,366
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,157	2,865
短期借入金	² 109,691	² 85,310
1年内返済予定の長期借入金	² 78,699	² 77,606
1年内償還予定の社債	² 1,800	² 3,300
リース債務	52	76
未払費用	839	726
未払法人税等	228	410
未払消費税等	396	64
前受金	2,778	2,648
未成工事受入金	581	756
預り金	658	760
賞与引当金	492	445
役員賞与引当金	25	-
その他	542	493
流動負債合計	199,946	175,463
固定負債		
社債	² 2,900	² 9,100
長期借入金	² 201,741	² 185,412
リース債務	138	203
長期預り敷金保証金	28,184	26,861
繰延税金負債	3,718	9,954
退職給付引当金	1,158	1,164
役員退職慰労引当金	757	626

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
負ののれん	172	-
その他	447	422
固定負債合計	239,218	233,744
負債合計	439,164	409,207
純資産の部		
株主資本		
資本金	17,000	17,000
資本剰余金	3,600	3,600
利益剰余金	36,343	52,648
自己株式	568	568
株主資本合計	56,374	72,680
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	6,632	27,155
その他の包括利益累計額合計	6,632	27,155
少数株主持分	2,309	2,322
純資産合計	65,316	102,158
負債純資産合計	504,480	511,366

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
営業収益	83,295	66,064
営業原価	¹ 61,657	¹ 44,351
営業総利益	21,638	21,712
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	681	759
貸倒引当金繰入額	9	0
役員報酬	459	429
給料及び手当	3,898	3,706
賞与引当金繰入額	290	263
役員賞与引当金繰入額	22	-
退職給付費用	387	235
役員退職慰労引当金繰入額	171	169
業務委託費	708	580
租税公課	956	815
その他	2,031	1,483
販売費及び一般管理費合計	9,616	8,443
営業利益	12,021	13,269
営業外収益		
受取利息	8	12
受取配当金	2,768	2,378
持分法による投資利益	618	852
その他	755	1,098
営業外収益合計	4,150	4,341
営業外費用		
支払利息	6,715	6,007
社債発行費	-	120
出資金運用損	121	43
シンジケートローン手数料	2	2
その他	51	316
営業外費用合計	6,891	6,489
経常利益	9,280	11,121
特別利益		
投資有価証券売却益	1,744	1,217
出資金売却益	-	8,118
固定資産売却益	² 6,487	² 247
受取補償金	-	2,947
その他	73	344
特別利益合計	8,304	12,875

	前連結会計年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
特別損失		
投資有価証券売却損	79	-
投資有価証券評価損	580	124
出資金売却損	-	1,670
出資金償還損	7,056	1
出資金評価損	36,886	5,996
固定資産売却損	³ 23	³ 378
固定資産除却損	⁴ 39	⁴ 12
ゴルフ会員権評価損	53	84
貸倒損失	7	-
その他	417	509
特別損失合計	45,145	8,777
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失（ ）	27,560	15,219
法人税、住民税及び事業税	822	616
法人税等調整額	1,851	2,213
法人税等合計	2,674	1,597
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失（ ）	30,234	16,816
少数株主利益	242	258
当期純利益又は当期純損失（ ）	30,477	16,557

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失（ ）	30,234	16,816
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	78	18,400
持分法適用会社に対する持分相当額	111	2,122
その他の包括利益合計	¹ 189	¹ 20,523
包括利益	30,045	37,339
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	30,287	37,081
少数株主に係る包括利益	242	258

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	17,000	17,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	17,000	17,000
資本剰余金		
当期首残高	3,600	3,600
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	3,600	3,600
利益剰余金		
当期首残高	67,198	36,343
当期変動額		
剰余金の配当	378	252
当期純利益又は当期純損失（ ）	30,477	16,557
当期変動額合計	30,855	16,305
当期末残高	36,343	52,648
自己株式		
当期首残高	568	568
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	568	568
株主資本合計		
当期首残高	87,229	56,374
当期変動額		
剰余金の配当	378	252
当期純利益又は当期純損失（ ）	30,477	16,557
当期変動額合計	30,855	16,305
当期末残高	56,374	72,680

	前連結会計年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	6,442	6,632
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	189	20,523
当期変動額合計	189	20,523
当期末残高	6,632	27,155
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	6,442	6,632
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	189	20,523
当期変動額合計	189	20,523
当期末残高	6,632	27,155
少数株主持分		
当期首残高	2,297	2,309
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	12	12
当期変動額合計	12	12
当期末残高	2,309	2,322
純資産合計		
当期首残高	95,969	65,316
当期変動額		
剰余金の配当	378	252
当期純利益又は当期純損失（ ）	30,477	16,557
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	201	20,535
当期変動額合計	30,653	36,841
当期末残高	65,316	102,158

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10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又は税金等調整前当期純損失（ ）	27,560	15,219
減価償却費	6,830	6,478
貸倒引当金の増減額（ は減少）	141	257
賞与引当金の増減額（ は減少）	63	47
役員賞与引当金の増減額（ は減少）	31	25
退職給付引当金の増減額（ は減少）	268	124
受取利息及び受取配当金	2,777	2,390
支払利息	6,715	6,007
持分法による投資損益（ は益）	618	852
有形固定資産売却損益（ は益）	6,463	130
固定資産除却損	39	12
投資有価証券売却損益（ は益）	1,664	1,217
投資有価証券評価損益（ は益）	580	124
出資金売却損益（ は益）	-	6,447
出資金償還損益（ は益）	7,056	109
出資金評価損	36,886	5,996
受取補償金	-	2,947
ゴルフ会員権評価損	53	84
売上債権の増減額（ は増加）	2,570	2,570
たな卸資産の増減額（ は増加）	21,865	818
敷金及び保証金の増減額（ は増加）	378	508
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	1,757	1,323
仕入債務の増減額（ は減少）	416	317
その他	1,217	863
小計	37,366	21,116
利息及び配当金の受取額	2,779	2,403
利息の支払額	6,582	6,050
補償金の受取額	-	2,947
法人税等の支払額又は還付額（ は支払）	1,928	704
営業活動によるキャッシュ・フロー	35,492	19,712

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	16,500	24,537
有形固定資産の売却による収入	16,301	4,540
投資有価証券の取得による支出	1,819	-
投資有価証券の売却による収入	3,725	8,526
貸付けによる支出	62	-
貸付金の回収による収入	146	137
出資金の払込による支出	14,888	1,452
出資金の回収による収入	4,631	18,343
その他	584	7
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,050	5,565
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	44,085	73,406
短期借入金の返済による支出	53,966	86,871
長期借入れによる収入	66,901	41,450
長期借入金の返済による支出	73,495	69,788
社債の発行による収入	-	10,000
社債の償還による支出	1,800	2,300
リース債務の返済による支出	36	65
配当金の支払額	378	252
少数株主への配当金の支払額	253	233
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,943	34,654
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	7,498	9,376
現金及び現金同等物の期首残高	14,862	22,361
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 22,361	¹ 12,985

【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 6 社

連結子会社の名称

日土地ビルサービス(株)

日土地建設(株)

日本土地建物販売(株)

日土地アセットマネジメント(株)

(株)レイクウッドコーポレーション

(有)ネオパス・エフアイエスを営業者とする匿名組合

前連結会計年度において連結子会社でありました日土地ビルディング(株)は、当連結会計年度において、日本土地建物販売(株)が吸収合併したため、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

(株)レイクウッド大多喜

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、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であります。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数

3 社

会社等の名称

日新建物(株)

(株)データキーピングサービス

(株)トータル保険サービス

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称

(株)レイクウッド大多喜

(持分法を適用しない理由)

持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

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は、連結決算日と一致しております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

有価証券

a 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

b その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ取引により生ずる債権及び債務

時価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

建物(建物附属設備は除く)

a 平成10年3月31日以前に取得したもの

法人税法に規定する旧定率法

b 平成10年4月1日から平成19年3月31日までに取得したもの

法人税法に規定する旧定額法

c 平成19年4月1日以降に取得したもの

法人税法に規定する定額法

建物以外

a 平成19年3月31日以前に取得したもの

法人税法に規定する旧定率法

b 平成19年4月1日以降に取得したもの

法人税法に規定する定率法

なお、耐用年数は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。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年11月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

この変更による損益への影響は軽微であります。

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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、残存価額を零として算定する定額法

なお、リース取引会計基準の改正適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。

(3) 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、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

使用人及び兼務役員に対して支給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。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計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。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に充てるため、内規に基づく期末要支給額の100%を計上しております。

(4) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段> 金利スワップ

<ヘッジ対象> 借入金

ヘッジ方針

将来の金利変動リスクを回避するために金利スワップ取引を利用しており、投機目的の取引は行わない方針であります。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれん及び負ののれんは、5年間で均等償却しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(連結貸借対照表関係)

- 1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
投資有価証券(株式)	11,280百万円	14,242百万円
出資金	21,799百万円	5,307百万円

- 2 担保に供している資産及び担保付債務は、以下のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
現金及び預金	1,361百万円	1,498百万円
販売用不動産	33,079百万円	31,886百万円
建物	76,373百万円	71,017百万円
構築物	256百万円	226百万円
機械装置及び運搬具	1百万円	1百万円
工具、器具及び備品	15百万円	14百万円
土地	185,217百万円	152,399百万円
建設仮勘定	—百万円	16,038百万円
借地権	1,831百万円	1,831百万円
投資有価証券	23,055百万円	40,022百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	322,942百万円	316,687百万円

(2) 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
短期借入金	95,373百万円	72,190百万円
1年内返済予定の長期借入金	41,862百万円	37,834百万円
1年内償還予定の社債(銀行保証付無担保社債)	1,800百万円	3,300百万円
長期借入金	133,348百万円	128,319百万円
社債(銀行保証付無担保社債)	2,900百万円	9,100百万円
計	275,284百万円	250,744百万円

- 3 たな卸資産及び有形固定資産の保有目的の変更

保有目的変更により、販売用不動産1,290百万円を有形固定資産(土地、建物その他)に、有形固定資産(土地、建物その他)1,912百万円を販売用不動産に、それぞれ振替えております。

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
営業原価	3,129百万円	665百万円

- 2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
内幸町ビル売却益	6,467百万円	—百万円
用賀ビル売却益	—百万円	201百万円
その他	19百万円	46百万円
計	6,487百万円	247百万円

- 3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
錦ヶ丘マンション売却損	23百万円	—百万円
京橋イーストビル一部売却損	—百万円	347百万円
その他	0百万円	30百万円
計	23百万円	378百万円

- 4 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
名古屋支社閉鎖関連除却損	16百万円	—百万円
本社ビル原状回復工事	14百万円	—百万円
渋谷支店事務所移転に伴う除却	—百万円	5百万円
安否確認システム入替	—百万円	3百万円
日土地ビルディング閉鎖による除却	—百万円	2百万円
その他	8百万円	1百万円
計	39百万円	12百万円

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	75百万円	29,699百万円
組替調整額	580百万円	1,109百万円
税効果調整前	656百万円	28,590百万円
税効果額	734百万円	10,189百万円
その他有価証券評価差額金	78百万円	18,400百万円
持分法適用会社に対する持分 相当額		
当期発生額	114百万円	2,185百万円
組替調整額	2百万円	62百万円
持分法適用会社に対する 持分相当額	111百万円	2,122百万円
その他の包括利益合計	189百万円	20,523百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年11月1日 至 平成24年10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)	2,100,000	—	—	2,100,000

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)	66,507	—	—	66,507

3 配当に関する事項

(1)配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成24年1月26日 定時株主総会	普通株式	378	180	平成23年10月31日	平成24年1月27日

(2)基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10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)	2,100,000	—	—	2,100,000

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)	66,507	—	—	66,507

3 配当に関する事項

(1)配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月26日 取締役会	普通株式	利益剰余金	252	120	平成25年4月30日	平成25年7月29日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年1月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	378	180	平成25年10月31日	平成26年1月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

当社グループにおいては現金及び現金同等物の範囲を現金及び預金勘定としているので、現金及び現金同等物の範囲と現金及び預金勘定は一致しております。

(リース取引関係)

1 リース取引に関する会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	141	88	52
工具、器具及び備品	43	39	4
ソフトウェア	132	110	21
合計	316	237	78

なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い
ため、支払利子込み法により算定しております。

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (平成25年10月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	65	22	42
ソフトウェア	39	34	5
合計	104	56	47

なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産の期末残高等に占める割合が低い
ため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
1 年内	30	11
1 年超	47	36
合計	78	47

なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残
高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
支払リース料	72	30
減価償却費相当額	72	30

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

2 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち、解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
1 年内	6	6
1 年超	12	10
合計	19	16

(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安全かつ流動性の高い預金等に限定し、また、資金調達については主に金融機関からの借入や社債の発行による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、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、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。

借入金及び社債は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、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、デリ

バ

ティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、資金調達に伴う利息について、金利スワップを行っております。金利スワップには、金利水準の変動によるリスクがあります。また、当社グループの取引の相手方はいずれも信用度の高い金融機関であり、相手方の債務不履行による信用リスクは想定しておりません。デリバティブ取引の執行は、代表権のある役員の決裁に基づき財務部が行っており、取引の状況についてはすべて財務部が統括しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件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、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品（（注2）参照）や子会社株式及び関連会社株式は次表には含めておりません。

前連結会計年度(平成24年10月31日)

(単位：百万円)

	連結貸借対照 表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	22,361	22,361	—
(2) 投資有価証券 その他有価証券	36,388	36,388	—
資産計	58,750	58,750	—
(1) 短期借入金	109,691	109,691	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	78,699	78,699	—
(3) 1年内償還予定の社債	1,800	1,800	—
(4) 社債	2,900	2,845	54
(5) 長期借入金	201,741	200,201	1,539
負債計	394,832	393,237	1,594

当連結会計年度(平成25年10月31日)

(単位：百万円)

	連結貸借対照 表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	12,985	12,985	—
(2) 投資有価証券 その他有価証券	57,545	57,545	—
資産計	70,531	70,531	—
(1) 短期借入金	85,310	85,310	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	77,606	77,606	—
(3) 1年内償還予定の社債	3,300	3,300	—
(4) 社債	9,100	8,891	208
(5) 長期借入金	185,412	183,946	1,465
負債計	360,728	359,055	1,673

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

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) 投資有価証券

これらの時価については、株式等は取引所の価格によっており、投資信託については公表されている基準価額によっております。

また、保有目的ごとの有価証券については、「有価証券関係」注記を参照ください。

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金

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

(3) 1年内償還予定の社債

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

(4) 社債

当社の発行する社債の時価は市場価格がないため、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

(デリバティブ取引関係)の注記を参照下さい。

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

(単位: 百万円)

区分	平成24年10月31日	平成25年10月31日
非上場株式等*1	8,425	8,423
出資金等*2	43,134	26,762
長期預り敷金保証金*3	28,184	26,861

(*1) 非上場株式等については、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、時価開示の対象としておりません。

(*2) 出資金等については、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、時価開示の対象としておりません。

(*3) 賃貸物件における賃借人から預託されている受入敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注3) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成24年10月31日)

(単位: 百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	22,361	—	—	—

当連結会計年度(平成25年10月31日)

(単位: 百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	12,985	—	—	—

(注4) 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成24年10月31日)

(単位: 百万円)

	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
短期借入金	109,691	—	—	—	—	—
社債	1,800	1,300	800	800	—	—
長期借入金	78,699	71,479	63,179	47,397	18,979	705
合計	190,191	72,779	63,979	48,197	18,979	705

当連結会計年度(平成25年10月31日)

(単位: 百万円)

	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
短期借入金	85,310	—	—	—	—	—
社債	3,300	2,800	2,800	2,000	1,500	—
長期借入金	77,606	72,412	56,522	35,949	20,311	216
合計	166,216	75,212	59,322	37,949	21,811	216

[次へ](#)

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(平成24年10月31日)

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	26,335	13,741	12,594
その他	778	358	420
小計	27,114	14,099	13,014
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	9,273	13,056	3,782
小計	9,273	13,056	3,782
合計	36,388	27,156	9,231

(注) その他有価証券で時価のあるものについては、時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合は全銘柄、時価が取得原価に比べて30%以上50%未満下落した場合は、個別銘柄ごとに時価の回復可能性等を判定し減損処理を実施しております。なお、当連結会計年度において、その他有価証券で時価のあるものについて、580百万円の減損処理を実施しております。

当連結会計年度(平成25年10月31日)

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	55,070	17,808	37,262
その他	999	358	641
小計	56,070	18,166	37,903
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	1,475	1,557	82
小計	1,475	1,557	82
合計	57,545	19,724	37,821

(注) その他有価証券で時価のあるものについては、時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合は全銘柄、時価が取得原価に比べて30%以上50%未満下落した場合は、個別銘柄ごとに時価の回復可能性等を判定し減損処理を実施しております。なお、当連結会計年度において、その他有価証券で時価のあるものについて、124百万円の減損処理を実施しております。

2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自平成23年11月 1 日 至平成24年10月31日)

(単位：百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	3,233	1,236	79
その他	—	—	—
合計	3,233	1,236	79

当連結会計年度(自平成24年11月 1 日 至平成25年10月31日)

(単位：百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	8,540	1,215	—
その他	—	—	—
合計	8,540	1,215	—

[次へ](#)

(デリバティブ取引関係)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引
該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されている取引

金利関連

前連結会計年度(平成24年10月31日)

(単位：百万円)

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	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
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	長期借入金	28,700	25,200	(注)

(注) 金利スワップ取引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、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(平成25年10月31日)

(単位：百万円)

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	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
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	長期借入金	27,000	23,600	(注)

(注) 金利スワップ取引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、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

[前へ](#)

[次へ](#)

(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、退職一時金制度および確定給付企業年金制度を設けております。

また、連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度または確定給付企業年金制度を設けております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
イ 退職給付債務(百万円)	2,951	3,204
ロ 年金資産(百万円)	1,793	2,040
ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)(百万円)	1,158	1,164
ニ 退職給付引当金(百万円)	1,158	1,164

(注) 当社および連結子会社は、退職給付債務の算定に当たり、簡便法を採用しております。

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
イ 勤務費用(百万円)	387	235
ロ 退職給付費用(百万円)	387	235

(注) 当社および連結子会社は、退職給付費用の算定に当たり、簡便法を採用しております。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社及び連結子会社は、簡便法を採用しているため、基礎率等については記載しておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
繰延税金資産(流動)		
販売用不動産評価損	4,836百万円	4,483百万円
繰越欠損金	33百万円	209百万円
賞与引当金繰入額	180百万円	165百万円
その他	279百万円	99百万円
計	5,329百万円	4,957百万円
評価性引当額	404百万円	1,667百万円
差引	4,925百万円	3,290百万円
繰延税金負債(流動)との相殺	—百万円	14百万円
計	4,925百万円	3,276百万円
繰延税金資産(固定)		
出資金評価損	16,740百万円	8,042百万円
未実現利益の消去	1,507百万円	1,413百万円
繰越欠損金	—百万円	5,395百万円
役員退職慰労引当金繰入額	258百万円	228百万円
退職給付引当金繰入額	427百万円	423百万円
その他	2,101百万円	2,181百万円
計	21,036百万円	17,685百万円
評価性引当額	17,781百万円	10,564百万円
差引	3,254百万円	7,121百万円
繰延税金負債(固定)との相殺	2,565百万円	6,522百万円
計	689百万円	598百万円
繰延税金資産合計	5,615百万円	3,874百万円

(繰延税金負債)

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
繰延税金負債(流動)		
未収還付事業税	—百万円	14百万円
その他	—百万円	0百万円
繰延税金資産(流動)との相殺	—百万円	14百万円
計	—百万円	—百万円
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	3,290百万円	13,479百万円
固定資産圧縮積立金	2,883百万円	2,883百万円
その他	110百万円	114百万円
繰延税金資産(固定)との相殺	2,565百万円	6,522百万円
計	3,718百万円	9,954百万円
繰延税金負債合計	3,718百万円	9,954百万円
差引：繰延税金資産(負債)の純額	1,896百万円	6,079百万円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
法定実効税率	—	38.01%
(調整)		
関連会社持分法損益	—	2.13%
交際費等永久に損金に 算入されない項目	—	0.40%
受取配当金等永久に益金に 算入されない項目	—	3.25%
評価性引当額	—	47.11%
その他	—	3.57%
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	—	10.50%

(注) 前連結会計年度については、税金等調整前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。

(企業結合等関係)

当連結会計年度(自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)

共通支配下の取引等

当社は、平成25年 2月22日開催の取締役会決議に基づき、平成25年 5月1日をもって、当社の100%出資子会社である日本土地建物販売株式会社及び日土地ビルディング株式会社の合併を実施しました。

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及び主な事業の内容

(結合企業)

名 称	日本土地建物販売株式会社
事業の内容	不動産売買・賃貸借の仲介 マンション・戸建住宅の企画・開発・販売

(被結合企業)

名 称	日土地ビルディング株式会社
事業の内容	不動産の賃貸

(2) 企業結合日

平成25年 5月 1 日

(3) 企業結合の法的形式

日本土地建物販売株式会社を存続会社、日土地ビルディング株式会社を消滅会社とする吸収合併

(4) 結合後企業の名称

日本土地建物販売株式会社

(5) 取引の目的を含む取引の概要

日本土地建物販売株式会社は不動産賃貸業も営んでいることから、両社を合併することにより、グループ全体としての経営資源の有効活用・効率化を目指すことを目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

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当連結会計年度末の連結財務諸表計上額及び時価は次の通りであります。

(単位：百万円)

			前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	240,744	242,822
		期中増減額	2,078	13,361
		期末残高	242,822	256,183
	期末時価		247,691	266,499
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	70,319	68,657
		期中増減額	1,662	1,364
		期末残高	68,657	67,293
	期末時価		114,805	107,225

(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、有明セントラルタワー等の取得14,682百万円、減少は内幸町ビル等の売却9,472百万円および減価償却費6,132百万円であります。

当連結会計年度の主な増加は、京橋二丁目再開発の用地取得等13,828百万円、大崎駅西口再開発の事業負担金3,556百万円、減少は減価償却費5,813百万円であります。

3 期末の時価は、主として「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。

4 賃貸用オフィスビルの一部については、当社及び一部の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。

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	17,921	17,054
	賃貸費用	10,017	9,939
	差額	7,904	7,114
	その他(売却損益等)	6,487	578
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	8,419	8,131
	賃貸費用	5,555	5,313
	差額	2,863	2,818
	その他(売却損益等)	—	—

(注) 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の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、計上されておられません。

なお、当該不動産に係る費用（減価償却費、建物管理費用、租税公課等）については、賃貸費用に含まれております。

[前へ](#)

(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

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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、経営者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す。

当社グループは、総合不動産業として、都市開発事業、住宅事業を中心に多角的に事業を展開しており、「都市開発事業」、「住宅事業」、「不動産ソリューション事業」及び「資産運用事業」の4つを報告セグメントとしております。

各セグメントの内容は以下の通りであります。

都市開発事業：都市開発事業の企画・実施、オフィスビル・商業施設の賃貸管理・運営
住宅事業：マンション・戸建住宅の企画・開発・販売
不動産ソリューション事業：不動産仲介、不動産鑑定評価、コンサルティング
資産運用事業：不動産ファンドの組成・運用、投資商品企画・開発

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

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

前連結会計年度(自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユー ション事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	52,875	19,232	5,340	1,748	79,196	4,099	—	83,295
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	576	3	162	37	780	—	780	—
計	53,452	19,236	5,502	1,786	79,977	4,099	780	83,295
セグメント利益又は損失 ()	13,667	1,575	373	169	15,039	425	3,444	12,021
セグメント資産	391,795	21,673	6,762	1,413	421,645	12,321	70,513	504,480
その他の項目								
減価償却費	6,397	7	58	15	6,478	256	66	6,801
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	16,450	2	37	2	16,492	107	13	16,613

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、ゴルフ事業などを含んでおります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 3,444百万円には、セグメント間取引消去 196百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 3,247百万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70,513百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産75,360百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 4,847百万円が含まれております。

全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない投資有価証券、現金及び預金等であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユー ション事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	37,368	17,353	5,757	1,513	61,993	4,071	—	66,064
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	842	—	178	46	1,067	107	1,175	—
計	38,211	17,353	5,936	1,559	63,060	4,179	1,175	66,064
セグメント利益	12,929	1,895	527	66	15,418	469	2,618	13,269
セグメント資産	385,200	20,032	7,512	845	413,590	12,330	85,444	511,366
その他の項目								
減価償却費	6,094	3	28	15	6,141	259	53	6,454
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	27,289	1	1	4	27,297	311	116	27,724

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、ゴルフ事業などを含んでおります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 2,618百万円には、セグメント間取引消去31百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 2,650百万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85,444百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産89,579百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 4,135百万円が含まれております。

全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない投資有価証券、現金及び預金等であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

金額の重要性が低いため、記載を省略しております。

【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 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他	全社・消去	合計
	都市開発事業	住宅事業	不動産ソリューション事業	資産運用事業	計			
(のれん)								
当期償却額	—	—	—	—	—	—	257	257
当期末残高	—	—	—	—	—	—	2	2
(負ののれん)								
当期償却額	—	—	—	—	—	—	223	223
当期末残高	—	—	—	—	—	—	172	172

(注) 1. 「全社・消去」ののれんの当期償却額及び当期末残高は、主に子会社株式の追加取得によるものであります。

2. 「全社・消去」の負ののれんの当期償却額及び当期末残高は、平成22年4月1日に行われた企業結合により発生したものであります。

当連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他	全社・消去	合計
	都市開発事業	住宅事業	不動産ソリューション事業	資産運用事業	計			
(のれん)								
当期償却額	—	—	—	—	—	—	2	2
当期末残高	—	—	—	—	—	—	—	—
(負ののれん)								
当期償却額	—	—	—	—	—	—	172	172
当期末残高	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 1. 「全社・消去」ののれんの当期償却額は、主に子会社株式の追加取得によるものであります。

2. 「全社・消去」の負ののれんの当期償却額は、平成22年4月1日に行われた企業結合により発生したものであります。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

該当事項はありません。

2 重要な関連会社に関する注記

重要な関連会社の要約財務諸表

前連結会計年度(自 平成23年11月1日 至 平成24年10月31日)

当連結会計年度において、重要な関係会社は日新建物(株)及び(株)トータル保険サービスであり、それらを含む持分法適用関連会社(3社)の要約財務諸表は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

流動資産合計	9,007
固定資産合計	91,837
流動負債合計	25,290
固定負債合計	44,662
純資産合計	30,891
売上高	16,431
税引前当期純利益	3,651
当期純利益	2,114

当連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

当連結会計年度において、重要な関係会社は日新建物(株)及び(株)トータル保険サービスであり、それらを含む持分法適用関連会社(3社)の要約財務諸表は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

流動資産合計	10,855
固定資産合計	99,698
流動負債合計	23,522
固定負債合計	48,589
純資産合計	38,442
売上高	16,266
税引前当期純利益	2,842
当期純利益	1,594

(1 株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
1 株当たり純資産額	30,984.34円	49,095.71円
1 株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額()	14,987.83円	8,142.62円

(注) 1 潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため、また、前連結会計年度は 1 株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

2 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成24年10月31日)	当連結会計年度 (平成25年10月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	65,316	102,158
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	2,309	2,322
(うち少数株主持分)	(2,309)	(2,322)
普通株式に係る純資産額 (百万円)	63,006	99,835
普通株式の発行済株式数 (株)	2,100,000	2,100,000
普通株式の自己株式数 (株)	66,507	66,507
1 株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (株)	2,033,493	2,033,493

3 1 株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
連結損益計算書上の当期純利益金額又は当期純損失金額() (百万円)	30,477	16,557
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失() (百万円)	30,477	16,557
普通株式の期中平均株式数 (株)	2,033,493	2,033,493

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
日本土地建物(株)	第13回銀行保証付 無担保社債	平成21年 3月31日	1,500	(500) 500	1.50	無担保社債	平成26年 3月31日
	第14回銀行保証付 無担保社債	平成23年 6月30日	3,200	(800) 2,400	0.83	無担保社債	平成28年 6月30日
	第15回銀行保証付 無担保社債	平成25年 6月28日	—	(1,000) 5,000	0.99	無担保社債	平成30年 6月29日
	第16回銀行保証付 無担保社債	平成25年 3月29日	—	(1,000) 4,500	0.43	無担保社債	平成30年 3月30日
合計			4,700	(3,300) 12,400	—	—	

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

2 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額は次のとおりであります。

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)
3,300	2,800	2,800	2,000	1,500

【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	109,691	85,310	0.976	—
1年以内に返済予定の長期借入金	78,699	77,606	1.700	—
1年以内に返済予定のリース債務	52	76	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	201,741	185,412	1.630	平成32年3月31日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	138	203	—	平成31年9月30日
その他有利子負債 預り保証金	81	61	1.000	平成28年2月22日
合計	390,404	348,669	—	—

(注) 1 平均利率については期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

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に計上しているため、記載しておりません。

3 長期借入金、リース債務及びその他有利子負債(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1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

	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	72,412	56,522	35,949	20,311
リース債務	57	52	45	35
その他有利子負債	20	20	—	—

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,336	3,497
営業未収入金	2,531	1,355
販売用不動産	¹ 30,248	^{1, 3} 30,286
仕掛販売用不動産	1,218	684
販売用不動産信託受益権	-	3,004
前払費用	636	582
関係会社短期貸付金	3,681	3,664
未収消費税等	-	428
未収還付法人税等	445	768
繰延税金資産	3,778	2,510
その他	610	213
貸倒引当金	4	3
流動資産合計	54,483	46,995
固定資産		
有形固定資産		
建物	¹ 126,030	^{1, 3} 129,377
減価償却累計額	53,870	56,863
建物（純額）	72,160	72,514
構築物	2,206	³ 2,241
減価償却累計額	1,375	1,402
構築物（純額）	831	839
機械及び装置	1,282	³ 1,596
減価償却累計額	743	897
機械及び装置（純額）	539	699
工具、器具及び備品	1,451	³ 1,427
減価償却累計額	1,228	1,270
工具、器具及び備品（純額）	222	157
土地	¹ 164,229	^{1, 3} 153,013
建設仮勘定	8,466	¹ 33,297
有形固定資産合計	246,449	260,521
無形固定資産		
借地権	2,129	1,487
その他	111	85
無形固定資産合計	2,240	1,572
投資その他の資産		
投資有価証券	¹ 43,737	¹ 63,843
関係会社株式	¹ 17,631	¹ 17,631
出資金	¹ 20,814	¹ 20,934

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
関係会社出資金	28,162	11,670
長期貸付金	324	187
長期前払費用	146	163
その他	2,556	2,311
貸倒引当金	447	194
投資その他の資産合計	112,925	116,549
固定資産合計	361,616	378,642
資産合計	416,099	425,638
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,636	1,478
短期借入金	¹ 90,763	¹ 70,367
1年内返済予定の長期借入金	¹ 71,709	¹ 71,255
1年内償還予定の社債	¹ 1,800	¹ 3,300
未払費用	579	482
未払消費税等	253	-
前受金	1,936	1,805
預り金	457	662
賞与引当金	206	216
その他	287	246
流動負債合計	169,628	149,812
固定負債		
社債	¹ 2,900	¹ 9,100
長期借入金	¹ 166,164	¹ 153,101
長期預り保証金	236	199
長期預り敷金	15,033	14,257
繰延税金負債	4,369	10,562
退職給付引当金	963	1,070
役員退職慰労引当金	646	530
その他	447	422
固定負債合計	190,761	189,244
負債合計	360,389	339,056

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	17,000	17,000
資本剰余金		
資本準備金	3,600	3,600
資本剰余金合計	3,600	3,600
利益剰余金		
利益準備金	650	650
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	5,206	5,206
別途積立金	50,082	22,082
繰越利益剰余金	26,499	14,647
利益剰余金合計	29,439	42,586
株主資本合計	50,039	63,186
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,670	23,395
評価・換算差額等合計	5,670	23,395
純資産合計	55,709	86,581
負債純資産合計	416,099	425,638

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
営業収益		
不動産賃貸収入	24,358	22,400
不動産売上高	24,055	9,831
その他	1,328	837
営業収益合計	49,741	33,069
営業原価		
不動産賃貸費用	14,655	14,129
不動産売上原価	¹ 20,827	¹ 6,240
その他	42	67
営業原価合計	35,525	20,438
営業総利益	14,216	12,631
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	198	215
役員報酬	147	135
給料及び手当	3,027	2,958
賞与引当金繰入額	206	216
退職給付費用	336	288
役員退職慰労引当金繰入額	100	116
減価償却費	159	109
租税公課	² 581	² 226
その他	1,575	1,385
販売費及び一般管理費合計	6,333	5,651
営業利益	7,883	6,979
営業外収益		
受取利息	³ 101	³ 107
受取配当金	³ 4,647	³ 4,020
その他	442	833
営業外収益合計	5,191	4,961
営業外費用		
支払利息	5,391	4,836
社債利息	61	69
社債発行費	-	120
出資金運用損	121	43
シンジケートローン手数料	2	2
その他	49	249
営業外費用合計	5,626	5,320
経常利益	7,448	6,621

	前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
特別利益		
投資有価証券売却益	1,674	1,217
関係会社出資金売却益	-	8,118
固定資産売却益	⁴ 6,487	⁴ 247
受取補償金	-	2,947
抱合せ株式消滅差益	3,374	-
その他	73	165
特別利益合計	11,608	12,695
特別損失		
投資有価証券売却損	79	-
投資有価証券評価損	580	124
出資金償還損	224	1
出資金評価損	15,382	3,541
関係会社出資金売却損	-	1,670
関係会社出資金償還損	6,832	-
関係会社出資金評価損	21,443	2,455
固定資産売却損	⁵ 23	⁵ 378
固定資産除却損	⁶ 36	⁶ 4
ゴルフ会員権評価損	53	83
その他	425	15
特別損失合計	45,082	8,275
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（ ）	26,025	11,042
法人税、住民税及び事業税	308	0
法人税等還付税額	-	1
法人税等調整額	1,684	2,354
法人税等合計	1,993	2,356
当期純利益又は当期純損失（ ）	28,018	13,398

【営業原価明細書】

(イ)土地建物賃貸費用明細書

		前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)		当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10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 (%)
租税公課		2,935	20.0	2,624	18.6
(うち固定資産税)		(2,472)		(2,529)	
物件費		6,699	45.7	6,587	46.6
(うち賃借料)		(884)		(851)	
(うち業務委託費)		(4,578)		(4,398)	
(うち修繕費)		(774)		(640)	
(うち光熱水道費)		(100)		(263)	
(うち土地建物管理費)		(105)		(121)	
減価償却費		5,020	34.3	4,917	34.8
計		14,655	100.0	14,129	100.0

(ロ)販売用不動産売上原価明細書

		前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)		当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10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 (%)
(1) 期首残高	1	48,021		30,248	
(2) 期中増加高	1,2	3,056	100.0	10,574	100.0
(土地取得・造成工事費)		(971)	(31.8)	(5,493)	(51.9)
(建物建築工事費)		(2,084)	(68.2)	(3,169)	(30.0)
(その他)		(—)	(—)	(1,912)	(18.1)
(3) 期中減少高	3	2		1,290	
(4) 期末残高	1	30,248		33,291	
(5) 売上原価	1	20,827		6,240	

(注) 1 販売用不動産の期首残高、期中増加高、期中減少高、期末残高および売上原価には販売用不動産信託受益権を含んでおります。

2 当事業年度の期中増加高の「その他」は固定資産からの振替によるものがあります。

3 期中減少高は他勘定への振替によるものであります。

(ハ)その他の営業費用明細書

		前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)		当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10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 (%)
1 その他売上原価		0	1.3	0	0.5
2 経費		42	98.7	67	99.5
計		42	100.0	67	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	17,000	17,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	17,000	17,000
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	3,600	3,600
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	3,600	3,600
資本剰余金合計		
当期首残高	3,600	3,600
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	3,600	3,600
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	650	650
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	650	650
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金		
当期首残高	1,748	5,206
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	3,308	-
実効税率変更に伴う固定資産圧縮積立金の増加	149	-
当期変動額合計	3,458	-
当期末残高	5,206	5,206
別途積立金		
当期首残高	48,082	50,082
当期変動額		
別途積立金の積立	2,000	-
別途積立金の取崩	-	28,000
当期変動額合計	2,000	28,000
当期末残高	50,082	22,082
繰越利益剰余金		
当期首残高	7,355	26,499

	前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
当期変動額		
剰余金の配当	378	252
当期純利益又は当期純損失（ ）	28,018	13,398
固定資産圧縮積立金の積立	3,308	-
実効税率変更に伴う固定資産圧縮積立金の増加	149	-
別途積立金の積立	2,000	-
別途積立金の取崩	-	28,000
当期変動額合計	33,854	41,146
当期末残高	26,499	14,647
利益剰余金合計		
当期首残高	57,836	29,439
当期変動額		
剰余金の配当	378	252
当期純利益又は当期純損失（ ）	28,018	13,398
固定資産圧縮積立金の積立	-	-
実効税率変更に伴う固定資産圧縮積立金の増加	-	-
別途積立金の積立	-	-
別途積立金の取崩	-	-
当期変動額合計	28,396	13,146
当期末残高	29,439	42,586
株主資本合計		
当期首残高	78,436	50,039
当期変動額		
剰余金の配当	378	252
当期純利益又は当期純損失（ ）	28,018	13,398
当期変動額合計	28,396	13,146
当期末残高	50,039	63,186
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	4,559	5,670
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,110	17,725
当期変動額合計	1,110	17,725
当期末残高	5,670	23,395
評価・換算差額等合計		
当期首残高	4,559	5,670
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,110	17,725
当期変動額合計	1,110	17,725
当期末残高	5,670	23,395

	前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
純資産合計		
当期首残高	82,996	55,709
当期変動額		
剰余金の配当	378	252
当期純利益又は当期純損失（ ）	28,018	13,398
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,110	17,725
当期変動額合計	27,286	30,872
当期末残高	55,709	86,581

【注記事項】

(重要な会計方針)

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

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ取引により生じる債権及び債務

時価法

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

4 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

建物(建物附属設備は除く)

a 平成10年3月31日以前に取得したもの

法人税法に規定する旧定率法

b 平成10年4月1日から平成19年3月31日までに取得したもの

法人税法に規定する旧定額法

c 平成19年4月1日以降に取得したもの

法人税法に規定する定額法

建物以外

a 平成19年3月31日以前に取得したもの

法人税法に規定する旧定率法

b 平成19年4月1日以降に取得したもの

法人税法に規定する定率法

なお、耐用年数は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。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年11月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

この変更による損益への影響は軽微であります。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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。

5 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。

6 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、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

使用人及び兼務役員に対して支給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。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に充てるため、内規に基づく期末要支給額の100%を計上しております。

7 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。

(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

将来の金利変動リスクを回避するために金利スワップ取引を利用しており、投機目的の取引は行わない方針であります。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

8 その他財務諸表作成のための基本となる事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
販売用不動産	22,275百万円	23,719百万円
建物	57,463百万円	53,274百万円
土地	150,848百万円	118,392百万円
建設仮勘定	—百万円	16,038百万円
投資有価証券	18,476百万円	34,277百万円
関係会社株式	4,331百万円	5,221百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	255,143百万円	252,675百万円

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
短期借入金	81,763百万円	60,867百万円
1年内返済予定の 長期借入金	35,770百万円	32,281百万円
1年内償還予定の社債(銀行保証 付無担保社債)	1,800百万円	3,300百万円
長期借入金	103,102百万円	100,613百万円
社債(銀行保証付無担保社債)	2,900百万円	9,100百万円
計	225,335百万円	206,161百万円

2 偶発債務

次の会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
(株)レイクウッド コーポレーション	3,600百万円 借入債務	(株)レイクウッド コーポレーション 3,200百万円 借入債務

3 たな卸資産及び有形固定資産の保有目的の変更

保有目的変更により、販売用不動産1,290百万円を有形固定資産(土地、建物その他)に、有形固定資産(土地、建物その他)1,912百万円を販売用不動産に、それぞれ振替えております。

(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低下による簿価引下額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
売上原価	2,377百万円	330百万円

- 2 租税公課の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
消費税等	148百万円	77百万円
固定資産税	180百万円	57百万円
事業税	89百万円	31百万円
登録免許税	79百万円	27百万円
その他	84百万円	32百万円
計	581百万円	226百万円

- 3 営業外収益のうち、関係会社からのものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
受取利息	95百万円	97百万円
受取配当金	2,610百万円	2,526百万円

- 4 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
内幸町ビル売却益	6,467百万円	—百万円
用賀ビル売却益	—百万円	201百万円
その他	19百万円	46百万円
計	6,487百万円	247百万円

- 5 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
錦ヶ丘マンション売却損	23百万円	—百万円
京橋イーストビル一部売却損	—百万円	347百万円
その他	0百万円	30百万円
計	23百万円	378百万円

- 6 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
名古屋支社閉鎖に伴う除却	16百万円	—百万円
本社ビル3階原状回復工事	14百万円	—百万円
安否確認システム入替	—百万円	3百万円
その他	6百万円	1百万円
計	36百万円	4百万円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)

自己株式に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)

自己株式に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引関係)

1 リース取引に関する会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年10月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械及び装置	65	16	48
ソフトウェア	128	106	21
合計	193	122	70

なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(単位：百万円)

	当事業年度 (平成25年10月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械及び装置	65	22	42
ソフトウェア	39	34	5
合計	104	56	47

なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高の有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
1 年内	22	11
1 年超	47	36
合計	70	47

なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
支払リース料	40	22
減価償却費相当額	40	22

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

2 オペレーティング・リース取引

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)

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
1 年内	3	3
1 年超	3	0
合計	6	3

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式17,062百万円、関連会社株式568百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式17,062百万円、関連会社株式568百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
繰延税金資産資産(流動)		
販売用不動産評価損	4,064百万円	3,946百万円
繰越欠損金	—百万円	209百万円
賞与引当金繰入額	78百万円	82百万円
その他	86百万円	45百万円
計	4,229百万円	4,284百万円
評価性引当額	—百万円	1,667百万円
繰延税金負債(流動)との相殺	451百万円	106百万円
計	3,778百万円	2,510百万円
繰延税金資産(固定)		
関係会社出資金評価損	11,186百万円	1,331百万円
役員退職慰労引当金繰入額	237百万円	193百万円
退職給付引当金繰入額	357百万円	390百万円
投資有価証券評価損	245百万円	292百万円
出資金評価損	5,553百万円	6,701百万円
ゴルフ会員権評価損	86百万円	115百万円
繰越欠損金	—百万円	4,732百万円
その他	1,768百万円	1,529百万円
計	19,434百万円	15,287百万円
評価性引当額	17,781百万円	10,011百万円
計	1,653百万円	5,276百万円
繰延税金負債(固定)との相殺	1,653百万円	5,276百万円
計	—百万円	—百万円
繰延税金資産合計	3,778百万円	2,510百万円

(繰延税金負債)

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
繰延税金負債(流動)		
譲渡損益調整額	451百万円	92百万円
未収還付事業税	—百万円	14百万円
計	451百万円	106百万円
繰延税金資産(流動)との相殺	451百万円	106百万円
計	—百万円	—百万円
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	3,139百万円	12,955百万円
固定資産圧縮積立金	2,883百万円	2,883百万円
計	6,023百万円	15,838百万円
繰延税金資産(固定)との相殺	1,653百万円	5,276百万円
計	4,369百万円	10,562百万円
繰延税金負債合計	4,369百万円	10,562百万円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
法定実効税率	—	38.01%
(調整)		
交際費等永久に損金に 算入されない項目	—	0.30%
受取配当金等永久に益金に 算入されない項目	—	4.44%
住民税均等割等	—	0.07%
評価性引当額	—	55.27%
その他	—	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	—	21.34%

(注) 前事業年度については、税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。

(1 株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
1 株当たり純資産額	26,528.36円	41,229.38円
1 株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額()	13,342.27円	6,380.40円

(注) 1 潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため、また、前事業年度は 1 株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

2 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (平成24年10月31日)	当事業年度 (平成25年10月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	55,709	86,581
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る純資産額 (百万円)	55,709	86,581
普通株式の発行済株式数 (株)	2,100,000	2,100,000
普通株式の自己株式数 (株)	—	—
1 株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (株)	2,100,000	2,100,000

3 1 株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日)	当事業年度 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年10月31日)
損益計算書上の当期純利益金額又は当期純損失金額() (百万円)	28,018	13,398
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失() (百万円)	28,018	13,398
普通株式の期中平均株式数 (株)	2,100,000	2,100,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額
東京センチュリーリース(株)	11,831,700	36,678
大和ハウス工業(株)	1,449,000	2,841
(株)ヤナセ	6,944,000	2,499
(株)オリエントコーポレーション	7,675,000	1,880
(株)ダイフク	1,318,000	1,658
ケイ・エス・オー(株)	23,000	1,338
新日鉄興和不動産(株)	8,547	999
清水建設(株)	1,987,000	997
(株)みずほフィナンシャルグループ	4,190,450	859
総合警備保障(株)	429,000	849
戸田建設(株)	2,233,000	799
飯野海運(株)	1,240,500	798
(株)タクマ	935,000	779
日機装(株)	616,000	748
NKSJホールディングス(株)	216,250	546
(株)センチュリー21・ジャパン	140,000	494
日本技術貿易(株)	2,000	480
井関農機(株)	1,424,500	452
日本通運(株)	914,000	449
中央不動産(株)	170,000	398
日本ハーデス(株)	248	394
(株)フジコー	780,000	383
(株)福邦銀行	850,000	382
清和総合建物(株)	12,000	360
(株)西武ホールディングス	694,000	353
日本道路(株)	550,000	335
日本写真印刷(株)	209,000	333
(株)資生堂	194,000	324
(株)東京流通センター	140,000	322
岩崎電気(株)	1,213,000	252
澁澤倉庫(株)	582,000	242
Aflac Incorporated	37,000	235
テイカ(株)	750,000	223
(株)トマト銀行	1,246,000	215
京阪電気鉄道(株)	500,000	206
(株)第三銀行	1,052,000	169
その他（37銘柄）	4,519,282	1,557
合計	57,075,477	62,843

【その他】

種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
(その他有価証券)		
アドバンスレジデンス投資法人	4,500	999
合計	4,500	999

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	126,030	9,123	5,775	129,377	56,863	4,608	72,514
構築物	2,206	167	133	2,241	1,402	129	839
機械及び装置	1,282	364	50	1,596	897	157	699
工具、器具及び備品	1,451	25	49	1,427	1,270	82	157
土地	164,229	9,721	20,937	153,013	—	—	153,013
建設仮勘定	8,466	34,849	10,018	33,297	—	—	33,297
有形固定資産計	303,666	54,252	36,965	320,954	60,433	4,977	260,521
無形固定資産							
借地権	—	—	—	1,487	—	—	1,487
その他	—	—	—	180	95	33	85
無形固定資産計	—	—	—	1,667	95	33	1,572
長期前払費用	596	88	292	392	229	70	163

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	京橋イーストビル	4,570百万円
	日土地虎ノ門ビル	2,914百万円
	京橋二丁目市街地再開発事業	1,024百万円
土地	京橋二丁目市街地再開発事業	5,130百万円
	京橋イーストビル	3,928百万円
建設仮勘定	京橋二丁目市街地再開発事業	23,069百万円
	大崎西口南地区市街地再開発事業	3,556百万円

2 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	京橋イーストビル	1,812百万円
	京橋二丁目市街地再開発事業	1,241百万円
土地	京橋二丁目市街地再開発事業	14,154百万円
	京橋イーストビル	5,366百万円

3 無形固定資産については、金額が資産総額の1%以下であるため、「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

4 長期前払費用のうち償却対象のものは、法人税法に規定する均等償却を行っております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	451	85	270	70	197
賞与引当金	206	216	206	—	216
役員退職慰労引当金	646	116	232	—	530

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、洗替による減少額3百万円及び個別債権の回収による戻入額66百万円であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

(1) 流動資産

(イ) 現金及び預金

区分		金額(百万円)
現金		1
預金	当座預金	2,872
	普通預金	620
	別段預金	4
	小計	3,496
合計		3,497

(ロ) 営業未収入金

(a) 相手先別内訳

区分	金額(百万円)	相手先
土地建物賃貸収入	14	大和市役所
	8	東京コンファレンスセンター有明(株)
	5	その他
匿名組合分配金	729	(有)ネオパス・エフアイエス
販売用不動産売上	15	(株)三菱地所レジデンス
鑑定評価手数料	17	日新建物(株)
	5	東日本ハウス(株)
	3	(株)京葉銀行
	6	その他
	440	新宿六丁目特定目的会社
	88	日本土地建物販売(株)
	9	ネオパス神保町特定目的会社
	5	三井デザインテック(株)
	2	東急不動産 S C マネジメント(株)
	3	その他
業務委託手数料等		
計	1,355	

(b) 期中発生・回収・滞留状況

期首残高 (百万円)	期中発生高 (百万円)	期中回収高 (百万円)	期末残高 (百万円)	回収率(%)	滞留日数(日)
A	B	C	D	$\frac{C}{A+B}$	$\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 365$
2,531	34,455	35,631	1,355	96.3	20.6

(注) 期中発生高には、消費税等が含まれております。

(ハ)販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

科目別内訳

科目	摘要	面積(㎡)	金額(百万円)
販売用不動産	土地	895,340	21,145
	建物	71,642	9,141
	計	966,982	30,286
仕掛販売用不動産	土地	—	—
	建物	—	684
	計	—	684
販売用不動産信託受益権	土地	1,476	1,561
	建物	8,622	1,396
	その他	—	46
	計	10,098	3,004

地域別内訳

区分	摘要	面積(㎡)	金額(百万円)
東京都	土地	15,209	11,185
	建物	5,464	2,053
神奈川県	土地	870,618	8,879
	建物	62,249	7,206
千葉県	土地	6,645	663
	建物	132	1
京都府	土地	2,029	1,977
	建物	12,419	1,960
	その他	—	46
その他	土地	2,314	0
	建物	—	—
計	土地	896,815	22,706
	建物	80,264	11,222
	その他	—	46

(2) 固定資産

(イ)関係会社株式

銘柄	株数(株)	金額(百万円)
日本土地建物販売(株)	100,000,000	14,113
(株)レイクウッドコーポレーション	1,728,000	1,076
日土地建設(株)	1,600	528
(株)レイクウッド総成	90	517
日土地アセットマネジメント(株)	160,000	416
(株)トータル保険サービス	345	283
(株)幸栄プランニング	48,000	154
その他(12銘柄)	461,520	541
計	102,399,555	17,631

(ロ)出資金

区分	出資形態	投資口数等(口)	帳簿価額(百万円)
中野駅前開発特定目的会社	優先出資証券	190,344	3,912
第一勧業信用組合	優先出資金	1,075,000	3,750
(有)ファースト・ユー	匿名組合出資金	—	3,511
ささしまライブ24特定目的会社	優先出資証券	65,016	3,250
大阪駅北地区開発特定目的会社	優先出資証券	315,360	3,003
ナレッジキャピタル開発特定目的会社	優先出資証券	50,080	2,504
その他(27銘柄)	—	—	1,003
	計	—	20,934

(ハ)関係会社出資金

区分	出資形態	投資口数等(口)	帳簿価額(百万円)
(有)ネオパス・エフアイエス	匿名組合出資金	—	6,363
(有)メビウスベータ	匿名組合出資金	—	1,738
六本木七丁目特定目的会社	優先出資証券	73,800	1,370
ネオパス西麻布特定目的会社	優先出資証券	48,000	1,119
その他(4銘柄)	—	—	1,080
	計	—	11,670

(3) 流動負債

(イ) 営業未払金

相手先	区分	金額(百万円)
東京都外各市町村	平成25年度 固定資産税 (第3～4期)	1,185
日本土地建物販売(株)	モデルルーム費用等	133
六本木七丁目特定目的会社	新六本木ビル賃借料	34
仙台一番町開発特定目的会社	仙台ファーストタワー賃借料	30
その他		94
計		1,478

(ロ) 短期借入金

借入先	金額(百万円)	使途
(株)みずほ銀行	58,817	運転資金及び設備資金
(株)第三銀行	3,000	運転資金
(株)あおぞら銀行	2,050	設備資金
(株)きらやか銀行	2,000	運転資金
その他	4,500	運転資金
計	70,367	

(ハ) 1年以内返済予定長期借入金

借入先	金額(百万円)	使途
(株)みずほ銀行	24,149	設備資金
三井住友信託銀行(株)	4,950	運転資金及び設備資金
みずほ信託銀行(株)	4,190	運転資金及び設備資金
(株)日本政策投資銀行	4,066	運転資金及び設備資金
日本生命保険相互会社	3,550	運転資金
(株)新生銀行	3,460	運転資金
(株)あおぞら銀行	3,150	運転資金及び設備資金
その他	23,740	運転資金及び設備資金
計	71,255	

(4) 固定負債

(イ) 長期借入金

借入先	金額(百万円)	使途
(株)みずほ銀行	37,668	設備資金
(株)三井住友銀行	21,360	運転資金及び設備資金
(株)日本政策投資銀行	15,758	運転資金及び設備資金
(株)新生銀行	12,190	運転資金
みずほ信託銀行(株)	11,390	運転資金及び設備資金
(株)あおぞら銀行	7,900	運転資金及び設備資金
三井住友信託銀行(株)	6,850	運転資金及び設備資金
日本生命保険相互会社	5,775	運転資金
その他	34,210	運転資金
計	153,101	

(ロ) 長期預り敷金

預り先	金額(百万円)	備考
(株)ヤマダ電機	682	ビル賃貸にかかる敷金
(株)みずほ銀行	598	〃
(株)T & Dホールディングス	504	〃
花王(株)	458	〃
みずほ総合研究所(株)	445	〃
首都高速道路(株)	406	〃
その他	11,161	〃
計	14,257	

(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	11月 1 日から10月31日まで
定時株主総会	1 月中
基準日	10月31日
株券の種類	1,000株券 100株券 50株券 10株券 5 株券 1 株券
剰余金の配当の基準日	4 月30日、10月31日
1 単元の株式数	50株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	1 枚につき印紙税相当額
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店および全国各支店
買取手数料	無料
公告掲載方法	東京都において発行する日本経済新聞
株主に対する特典	なし

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	事業年度 (第71期)	自 平成23年11月 1 日 至 平成24年10月31日	平成25年 1 月30日 関東財務局長に提出。
(2) 半期報告書	(第72期中)	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	平成25年 7 月19日 関東財務局長に提出。
(3) 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12号及び第19号（提出会社及び連結会 社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フ ローの状況に著しい影響を与える事象）の規 定に基づく臨時報告書（関係会社出資金の譲 渡による特別利益の計上）		平成25年 3 月27日 関東財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成26年 1 月23日

日本土地建物株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 大坂谷 卓
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 鹿島 寿郎
業務執行社員

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」に掲げられている日本土地建物株式会社の平成24年11月1日から平成25年10月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本土地建物株式会社及び連結子会社の平成25年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

-
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
 - 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年 1月23日

日本土地建物株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 大坂谷 卓
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 鹿島 寿郎
業務執行社員

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」に掲げられている日本土地建物株式会社の平成24年11月1日から平成25年10月31日までの第72期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本土地建物株式会社の平成25年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

-
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
 - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。