

【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27年1月30日

【事業年度】 第73期(自 平成25年11月1日 至 平成26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 平松 哲郎

【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69期	第70期	第71期	第72期	第73期
決算年月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月
営業収益 (百万円)	72,006	58,989	83,295	66,064	57,638
経常利益 (百万円)	6,118	5,710	9,280	11,121	8,700
当期純利益又は当期純損失() (百万円)	591	2,086	30,477	16,557	6,341
包括利益 (百万円)		4,543	30,045	37,339	4,899
純資産額 (百万円)	90,446	95,969	65,316	102,158	106,171
総資産額 (百万円)	548,542	554,894	504,480	511,366	491,464
1株当たり純資産額 (円)	43,354.43	46,064.66	30,984.34	49,095.71	50,676.05
1株当たり当期純利益又は当期純損失() (円)	291.74	1,026.19	14,987.83	8,142.62	3,117.05
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	16.9	12.5	19.5	21.1
自己資本利益率 (%)	0.7	2.3	38.9	20.3	6.2
株価収益率 (倍)					
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	28,749	10,028	35,492	19,712	19,106
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	12,161	17,276	9,050	5,565	12,942
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	17,405	60	18,943	34,654	30,672
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	22,274	14,862	22,361	12,985	14,492
従業員数 (名)	609	613	595	583	983

- (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。
5 第73期において、従業員数が400名増加しておりますが、主として平成25年11月1日付で、連結子会社の(株)レイクウッドコーポレーションが非連結子会社の(株)レイクウッドゴルフサービス及び(株)レイクウッドコンストラクションを吸収合併したことによるものであります。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第69期	第70期	第71期	第72期	第73期
決算年月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月
営業収益 (百万円)	33,539	32,688	49,741	33,069	29,245
経常利益 (百万円)	5,020	6,940	7,448	6,621	6,238
当期純利益又は当期純損失() (百万円)	763	3,489	28,018	13,398	5,667
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)	78,561	82,996	55,709	86,581	91,044
総資産額 (百万円)	451,498	455,829	416,099	425,638	414,645
1株当たり純資産額 (円)	37,410.39	39,521.94	26,528.36	41,229.38	43,354.58
1株当たり配当額 (円)	300.00	300		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)	363.46	1,661.76	13,342.27	6,380.40	2,698.64
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	17.4	18.2	13.4	20.3	22.0
自己資本利益率 (%)	1.0	4.3	40.0	18.8	6.4
株価収益率 (倍)					
配当性向 (%)	82.54	18.1		4.7	11.1
従業員数 (名)	261	265	256	274	267

(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月の設立以来、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。

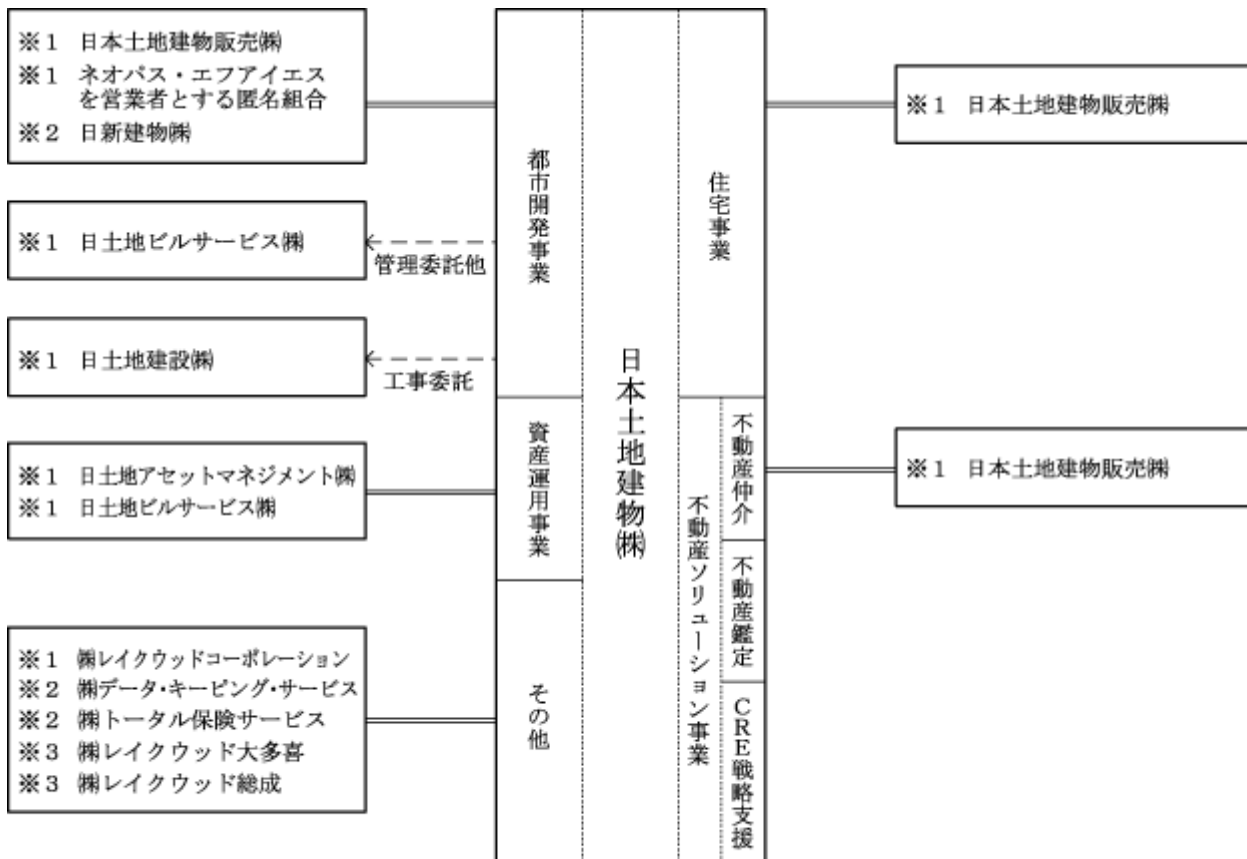
年月	事項
昭和29年5月	「勤友ビルディング株式会社」として設立、資本金20百万円
昭和30年9月	不動産鑑定評価業務開始
昭和31年4月	宅地建物取引業者登録、不動産仲介業務開始
昭和35年4月	ビル清掃・管理業務開始
昭和36年12月	「浪速建物株式会社」を合併し、社名を「勤銀土地建物株式会社」に変更、同社より淀屋橋勤銀ビル(現 日土地淀屋橋ビル)を継承、大阪支社(現 関西支社)を開設
昭和39年11月	横浜市鴨居分譲地販売開始
昭和40年2月	川崎市百合ヶ丘分譲地販売開始
昭和49年1月	社名を「日本土地建物株式会社」に変更
昭和49年8月	千代田区霞が関に日土地ビル竣工、同ビルに本社移転
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「勤業不動産株式会社」が合併、「勤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	新大崎勤業ビルディング取得
平成14年5月	「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「勤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
平成26年1月	大崎ウィスタワー竣工

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。
- その他 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。
 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
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) 2、4	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 2 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) (注) 5	東京都品川区	180	不動産の賃貸	24.7	
(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	役員の兼任 1 名

(注) 1 「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。

2 特定子会社であります。

3 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。

4 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	18,293百万円
	経常利益	2,246百万円
	当期純利益	1,902百万円
	純資産額	12,468百万円
	総資産額	37,600百万円

5 当社は、平成26年11月1日付で日新建物(株)の不動産事業を会社分割(吸収分割)により承継しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26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	189
住宅事業	37
不動産ソリューション事業	192
資産運用事業	35
その他	447
全社(共通)	83
合計	983

(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みます。)であります。

2 前連結会計年度末に比べ従業員数が400名増加しておりますが、主として平成25年11月1日付で、連結子会社の㈱レイクウッドコーポレーションが非連結子会社の㈱レイクウッドゴルフサービス及び㈱レイクウッドコンストラクションを吸収合併したことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成26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)
267	42.1	10.3	6,943

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	87
住宅事業	30
不動産ソリューション事業	65
資産運用事業	2
その他	0
全社(共通)	83
合計	267

(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

当社の労働組合は、日本土地建物労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はありません。

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消費税率引き上げ前の駆け込み需要と高水準の公共投資等により、年度前半は緩やかな回復基調で推移しました。年度後半は企業業績回復による雇用環境の改善、賃金の増加等によるプラスの影響が見られたものの、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の一時的な反動減により消費は落ち込み、期待されていたその後の回復の動きは緩慢なものとなりました。

不動産業界の概況として、金融緩和政策、東京オリンピック決定等を好感し、不動産取得ニーズが高まるとともに、都心優良物件の不足感等から、大型物件の取引を中心に不動産価格は堅調に推移しました。賃貸オフィス市場においては、主要都市の多くで需要回復の動きが加速し、空室率は改善傾向で推移しました。特に東京都心部では、拡張移転や館内増床等の旺盛な需要により空室率の改善のみならず、賃料についても新築ビルやグレードの高いビルを中心に上昇傾向を示しました。分譲住宅市場においては、供給戸数に年度前後半で波があったものの、今後の地価・建築費上昇による住宅価格の先高感、消費税率引き上げの動き、加えて反動減に対する政策支援等により、消費者の購入意欲は維持され、初月契約率は堅調に推移しました。また、不動産投資マーケットにおいては、良好なマーケット環境を背景にJ-REITや海外投資家の投資意欲は強い動きを示し、REIT市場における新規上場、各投資法人における投資口の追加発行及び物件の追加取得についても相次いで実施されました。

このような事業環境の下、当社グループにおきましては、都市開発事業において、竣工を迎えました大崎駅西口南地区第一種市街地再開発事業「大崎ウイズシティ」をはじめとする継続的な開発の推進と既存保有物件の稼働率向上を図りました。住宅事業においては「パークホームズ品川 ザレジデンス」の竣工等着実な土地取得・事業推進・販売・引渡しを実現させるとともに、経営資源の有効活用及び効率的な事業運営を追求し、さらなる成長戦略具現化へ向けた体制強化として、当社と日本土地建物販売株式会社の両社で行ってきた住宅事業を当社に統合・集約することといたしました。不動産ソリューション事業においては当社グループのノウハウを最大限かつ的確に提供し、お客様のニーズに応えることで、取引先の拡大と信頼関係の構築に努めました。資産運用事業においては、適切な出口・リファイナンス対応を図るとともにノウハウを活かし、預り資産残高の積み増しに成功するとともに、私募REITへの参入を決定し、組成準備に努めました。また、財務基盤の強化とポートフォリオ改善を目指し、保有資産の見直しを推進したほか、中長期的な成長戦略の強化に向け、日新建物株式会社との事業統合を決定し、今後のシナジー発揮に向け、準備を進めました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は57,638百万円（前連結会計年度比12.8%減）、営業利益は9,732百万円（同26.7%減）、経常利益は8,700百万円（同21.8%減）となりました。

なお、特別利益として、投資有価証券売却益、固定資産売却益など計4,618百万円を、特別損失として、出資金評価損など計5,319百万円をそれぞれ計上した結果、当期純利益は6,341百万円（前連結会計年度比61.7%減）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32,567百万円（前連結会計年度比14.8%減）、セグメント利益（営業利益）は10,191百万円（同21.2%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、「パークホームズ品川 ザレジデンス」、「ブリリアシティ横浜磯子」などのマンション分譲や「新百合ヶ丘・上麻生の家」、「横浜白山第26期」などの戸建分譲の収入を計上し、営業収益は14,521百万円（前連結会計年度比16.3%減）、セグメント利益（営業利益）は2,714百万円（同43.2%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5,754百万円（前連結会計年度比3.1%減）、セグメント損失（営業損失）は140百万円（前連結会計年度はセグメント利益527百万円）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1,518百万円（前連結会計年度比2.6%減）、セグメント利益（営業利益）は186百万円（同182.8%増）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3,952百万円（前連結会計年度比5.4%減）、セグメント利益（営業利益）は91百万円（同80.6%減）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	19,106百万円	（前年同期は	19,712百万円）
投資活動によるキャッシュ・フロー	12,942百万円	（前年同期は	5,565百万円）
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,672百万円	（前年同期は	34,654百万円）

となり、現金及び現金同等物は1,506百万円増加し、期末残高は14,492百万円（前年同期比11.6%増）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減益の7,999百万円（前連結会計年度比47.4%減）となり、減価償却費6,674百万円、有形固定資産売却益 2,218百万円、出資金評価損4,188百万円などにより、19,106百万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 5,172百万円、出資金の回収による収入5,330百万円、投資有価証券の売却による収入6,684百万円、有形固定資産の売却による収入6,291百万円などにより12,942百万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 26,350百万円を計上する一方、社債の償還による支出 3,300百万円を計上したことを主因に30,672百万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	3,080	6.4	2,064	3.9
住宅事業	176	+49.2	4	+585.7

(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	2,080	68.0	2	
住宅事業	14,350	12.6	285	16.9
不動産ソリューション事業	2,946	13.8	27	+107.7
合計	19,377	26.4	314	12.3

(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消費税率引き上げによる落ち込みにより回復が遅れている個人消費等需給環境の改善速度のさらなる鈍化、中国や欧州経済の下振れ、エボラ出血熱等の感染症の拡大による貿易量の減少等の懸念材料があるものの、米国経済の拡大の動きや政府及び日銀の経済・金融政策の継続等による雇用・所得環境の改善、資産効果の顕在化等を背景に投資・消費マインドは一時的な停滞から脱し、緩やかながらも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、良好な資金調達環境が継続するとの見方が強まり、不動産投資に対するマインドの改善、住宅需要の増加等、収益不動産のキャップレート低下等を主因とし地価が上昇に転じる一方、流通市場において品薄感が高まりつつある状況にあります。一方で、不動産賃貸市場においては拡張移転、館内増床等の動きは継続しており、空室率は引き続き低下傾向で推移し、実質賃料の上昇が都心部を中心に顕著になることが見込まれます。また、分譲住宅市場においては土地仕入れ価格や建築費の高騰等を反映し引き上げられた販売価格の設定に懸念があるものの、雇用環境の改善、市況の先高感、旺盛なインバウンド投資等を主因とし、比較的堅調な販売環境が続くものと思われま

す。

このような環境の下、当社グループは、基礎的な収益力の改善と構造改革の実行により成長戦略を具現化すべく、中期経営計画「The Challenge Plan 2016 ～未来を切り拓く～」に取り組んでおります。これまでに第一ステージに掲げた「V字回復達成に向けた抜本的な構造改革の断行」に概ね目処をつけ、今後は「成長戦略の具現化」を基本方針とする第二ステージへ移行するとともに、平成26年11月1日付で日新建物株式会社との事業統合を果たし、新たな体制にてスタートしました。新体制で第二ステージに取り組むにあたり、長期的な視点に立った経営を推進するという観点から長期的に目指すビジョン（10年後のあるべき姿）を「多様な機能と事業展開力により、都市・社会の未来に新しい価値を創出していく質の高い総合不動産会社」とし、ビジョン達成のための5つの基本方針を定めました。

5つの基本方針

- ・お客さまから選ばれる「日土地ブランドの確立」
- ・顧客ニーズの変化に対応したプロダクトやビジネスモデルの進化
- ・環境変化に耐えうるバランスの取れた事業ポートフォリオの構築
- ・財務規律に留意した安定的かつ継続的な成長
- ・不断の変革を推進し、マーケット競争に打ち勝つ人材の育成

これらの長期方針を踏まえた上で、中期経営計画第二ステージ2年間においては、「収益力増強による成長戦略の具現化～新しい成長ステージへの突破口～」を基本方針とし、第一ステージに引き続き“変革”（自ら変わる！自ら変える！）をスローガンに、「日新建物株式会社との事業統合によるシナジー効果の発揮」、「資金循環型投資モデルの確立」、「住宅事業の持続的な成長に向けた体制強化」の三つの成長戦略を推し進めてまいります。

これらの取り組みとともに、戦略的投資の重点エリア及び優先度を明確化した建替戦略を策定・具現化することにより、成長戦略を着実に推進し、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、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】

(1) 日新建物(株)との事業統合

当社は、平成26年8月29日開催の取締役会において、日新建物(株)の不動産事業を承継することを決定し、同日付で同社と吸収分割契約書を締結いたしました。

この吸収分割の概要は次の通りです。

承継する事業の内容

日新建物(株)の不動産事業

企業結合の法的形式

日新建物(株)を分割会社とし、当社を承継会社とした吸収分割方式であります。

企業結合の目的

当社は、日新建物(株)との資本関係、事業協力関係を更に発展させ、両社の事業基盤や財務基盤、経営資源等を融合することで、不動産業を取り巻く経営環境の変化に即応できる強靱な経営基盤の構築を図ります。

企業結合の効力発生日

平成26年11月1日

交付した株式数、割当ての内容及びその算定方法

当社は本吸収分割の対価として、日新建物(株)の株主が保有する同社株式1株につき、当社の株式1.4株を割り当て、504,000株交付しました。両社から独立した第三者機関である(株)AGSコンサルティングによる割当比率に関する算定書に基づき、両社で割当株式数について慎重に協議を重ねた結果、両社は割当株式数が妥当であり、両社の株主の利益に資すると判断し、合意に至りました。

引継資産・負債の状況

当社は、本吸収分割に際して、日新建物(株)の不動産事業に関する資産、負債、契約上の地位その他の権利義務を同社から承継いたします。

(2) 日本土地建物販売(株)住宅事業の統合

当社は、平成26年8月29日開催の取締役会において、日本土地建物販売(株)の住宅事業を承継することを決定し、同日付で同社と吸収分割契約書を締結いたしました。

この吸収分割の概要は次の通りです。

承継する事業の内容

日本土地建物販売(株)の住宅事業

企業結合の法的形式

日本土地建物販売(株)を分割会社とし、当社を承継会社とした吸収分割方式であります。

企業結合の目的

当社グループでは、当社及び日本土地建物販売(株)の両社で住宅事業を行っていましたが、当社に住宅事業を統合・集約することにより、経営資源の有効活用及び効率的な事業運営を追求し、住宅事業の成長を図るものであります。

企業結合の効力発生日

平成26年11月1日

交付した株式数、割当ての内容

当社は、日本土地建物販売(株)の全株を保有しているため、本吸収分割において、同社に対し株式その他の対価の交付は行いません。

引継資産・負債の状況

当社は、本吸収分割に際して、日本土地建物販売(株)の住宅事業に関する資産、負債、契約上の地位その他の権利義務を同社から承継いたします。

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19,901百万円減少し491,464百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ1,131百万円増加し68,952百万円となりましたが、これは主として、売却等により販売用不動産が減少する一方で、仕掛販売用不動産や営業未収入金が増加したこと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21,033百万円減少し422,512百万円となりましたが、これは主として、売却による有形固定資産及び投資有価証券の減少ならびに減損処理・償還等による出資金の減少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23,915百万円減少し385,292百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ19,309百万円減少し156,153百万円となりましたが、これは主として、短期借入金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4,605百万円減少し229,138百万円となりましたが、これは主として、長期借入金や社債の減少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4,013百万円増加し106,171百万円となりました。これは主として、その他有価証券評価差額金が減少する一方で、利益剰余金が増加したこと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57,638百万円と前連結会計年度に比べ8,425百万円(12.8%)の減収、営業利益は9,732百万円と前連結会計年度に比べ3,536百万円(26.7%)の減益となりました。

(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4,102百万円と前連結会計年度比239百万円の減少となりました。また、営業外費用は、支払利息の減少を主因に5,134百万円と前連結会計年度比1,354百万円の減少となりました。これらにより、経常利益は8,700百万円と前連結会計年度に比べ2,420百万円(21.8%)の減益となりました。

(特別損益)

特別利益は、投資有価証券売却益、固定資産売却益など計4,618百万円と前連結会計年度比8,256百万円の減少となりました。一方、特別損失は、出資金評価損、投資有価証券売却損など計5,319百万円と前連結会計年度比3,457百万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7,999百万円を計上し、法人税、住民税及び事業税829百万円、法人税等還付税額252百万円、法人税等調整額822百万円などを計上した結果、当期純利益は6,341百万円と前連結会計年度に比べ10,216百万円(61.7%)の減益となりました。

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	5,383	91.7
住宅事業	0	0.0
不動産ソリューション事業	2	0.0
資産運用事業	6	0.1
報告セグメント	5,392	91.8
その他	353	6.0
調整額	126	2.2
合計	5,872	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。

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 m ²	帳簿価額(単位：百万円)			
						土地	建物	その他	合計
日本土地建物販売(株)	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	2,829	1,494	2	4,326

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	1,564	12,414	2,767	543	15,725	
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	
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	3,135	50	15,019	
淀屋橋ビル	大阪府中央区	都市開発事業	貸事務所	2,297	12,149	906	5	13,060	8
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	2,321	0	13,021	
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	4,231	8	12,837	1
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	6,726	124	11,719	
大崎ウィズタワー	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	3,511	4,114	6,861	123	11,099	
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	2,321	10	10,729	
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	2,475	58	10,698	
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	2,153	33	8,835	
山下町ビル	横浜市中区	都市開発事業	貸事務所	1,532	3,520	3,432	54	7,008	5
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	3,058	84	6,850	63
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	2,107	38	4,995	
堺筋ビル	大阪府中央区	都市開発事業	貸事務所	1,581	2,479	2,253	21	4,753	
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	2,761	14	4,668	
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	2,668	26	4,654	
西新橋駐車場	東京都港区	都市開発事業	貸駐車場	501	4,229	-	-	4,229	
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	2,619	23	3,843	3
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)	-	2,794	71	2,865	
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	731	3	2,823	
京橋ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	775	1,551	1,183	12	2,748	3
御徒町ビル	東京都台東区	都市開発事業	貸事務所	836	1,006	1,382	25	2,414	
Azabu Manor	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	2,391	1,076	1,133	20	2,230	
iori表参道	東京都渋谷区	都市開発事業	貸店舗	473	1,819	348	3	2,171	
南横町ハイツ	東京都新宿区	都市開発事業	賃貸住宅	1,323	1,865	236	1	2,103	
市谷ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所	1,702	1,755	221	-	1,977	
Lattice aoyama	東京都港区	都市開発事業	貸店舗住宅	617	1,585	336	0	1,922	
北新宿ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸店舗	869	1,567	156	0	1,723	
春日ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	5,139 (2,891)	833	825	5	1,664	
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	3
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)	-	1,456	-	1,456	
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	819	2	1,339	
八重洲ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	220	1,173	56	0	1,229	
ハイツ甲四公園	兵庫県西宮市	都市開発事業	貸寮	2,025	552	516	13	1,082	
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	175	0	1,032	
西新橋ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	337	765	248	0	1,014	
Yoyogi Park Manor	東京都渋谷区	都市開発事業	貸共同住宅	1,123	546	450	4	1,002	
中野ビル	東京都中野区	都市開発事業	貸店舗	953	967	8	0	976	

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	
広尾ハイツ	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	(1,837)	701	260	0	961	
八尾ビル	大阪府八尾市	都市開発事業	貸店舗	5,597	662	231	19	912	
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)	-	830	-	830	
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1号棟	愛知県小牧市	都市開発事業	貸事務所倉庫	(6,771)	-	763	-	763	
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	357	3	744	
板付ビル	福岡市博多区	都市開発事業	貸店舗	3,305	538	177	11	727	
蒲田ビル	東京都大田区	都市開発事業	貸店舗	2,740	249	441	1	692	
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	164	5	637	
ハイツ竜安寺道	京都市右京区	都市開発事業	貸寮	1,646	338	280	5	623	
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	231	0	612	
日本橋ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	316	490	106	0	597	
豊中ビル	大阪府豊中市	都市開発事業	貸店舗工場	2,577	442	101	8	552	
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	209	18	547	
葛飾ビル	東京都葛飾区	都市開発事業	貸店舗	1,249	480	58	0	539	
シェアリーフ西船橋グレイスノート	千葉県船橋市	都市開発事業	貸共同住宅	1,997	137	375	26	538	
静岡ビル	静岡県静岡市	都市開発事業	貸事務所	394	195	320	4	519	
奈良ビル	奈良県奈良市	都市開発事業	貸店舗	2,284	369	128	3	501	

(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	204	0	515	
(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	5,615	60	17,258	
	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	2,604	138	7,856	
	人間ショッピン グセンター	埼玉県人間市	都市開発事業	貸店舗	31,904	3,777	2,382	40	6,200	
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	3,162	61	9,666	
	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)	1,178	111	0	1,289	
	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	440	6	1,686	
	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	568	2	1,672	
	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	254	0	1,356	
	亀戸ビル	東京都江東区	都市開発事業	貸店舗事務所	776	341	700	1	1,043	
	柏駅前共同ビル	千葉県柏市	都市開発事業	貸店舗	519	819	197	-	1,016	
	横浜ビル	横浜市中区	都市開発事業	貸事務所	641	730	172	0	903	
	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	337	62	761	
	天王台住宅	千葉県我孫子 市	都市開発事業	貸住宅	3,721	571	118	1	691	
(株)レイクウッド コーポレーショ ン	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	1,410,303 (369,121)	3,822	1,139	280	5,242	215
	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)	1,730	586	339	2,656	138

- (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
京橋イーストビル	東京都中央区	都市開発事業	転貸用建物	1,857
大崎ウィズタワー	東京都品川区	都市開発事業	転貸用建物	1,261

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	京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業(注1)	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 118,920㎡(全体)	都市開発事業	53,867	17,855	借入金	平成25年10月 ~平成28年10月
	北品川五丁目第1地区第一種市街地再開発事業(注2)	東京都品川区	超高層業務棟 事務所・商業施設 鉄骨造、柱・コンクリート 充填鋼管造 地上31階地下2階建 延床面積91,957㎡(全体) 高層業務棟 事務所・商業施設・産業支援交流施設 鉄骨造、一部鉄骨(鉄筋)コンクリート造 地上20階地下2階建 延床面積44,768㎡(全体) 店舗棟 商業施設 鉄骨造 地上2階建 延床面積4,213㎡(全体)	都市開発事業	11,053	1,105	借入金	平成24年4月 ~平成27年4月

(注)1 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社が参加組合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、投資予定金額は当社分を記載しております。

2 北品川五丁目第1地区第一種市街地再開発事業は当社ほか5社が参加組合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、投資予定金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26年10月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成27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	2,604,000	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	2,604,000		

(注) 平成26年11月1日付をもって、当社は日新建物㈱の不動産事業を承継する吸収分割を行い、同社株式1株について当社株式1.4株を同社へ割り当てております。これにより発行済株式総数は504,000株増加しております。

(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) 1. 有償第三者割当 600千株

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

2. 平成26年11月1日付をもって、当社は日新建物㈱の不動産事業を承継する吸収分割を行い、同社株式1株について当社株式1.4株を同社へ割り当てており、発行済株式総数は504,000株増加しております。なお、これによる資本金及び資本準備金の増加はありません。

(6) 【所有者別状況】

平成26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)		8	1	50			291	350	
所有株式数 (単元)		7,110	700	31,179			3,011	42,000	
所有株式数 の割合(%)		16.93	1.67	74.23			7.17	100	

(7) 【大株主の状況】

平成26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	205	9.77
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	116	5.52
清水建設株式会社	中央区京橋2 16 1	107	5.10
損害保険ジャパン日本興亜株式 会社	新宿区西新宿1 26 1	106	5.07
株式会社竹中工務店	大阪市中央区本町4 1 13	99	4.71
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	千代田区大手町1 5 5	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		964	45.91

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26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)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,100,000	42,000	
単元未満株式			
発行済株式総数	2,100,000		
総株主の議決権		42,000	

【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条13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13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	-	-
当期間における取得自己株式(注)	124,600	-

(注) 日新建物㈱の不動産事業を吸収分割の方法で平成26年11月1日付にて承継したことに伴い、同社へ交付した当社株式を、同社が株主(当社を含む)へ現物配当したことによる取得であります。

(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(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	-	-	124,600	-

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26年6月24日 取締役会決議	252	120
平成27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)
取締役会長		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 平成26年11月	(株)第一勧業銀行 入行 (株)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 当社 取締役会長(現)	(注)3	0.30
代表取締役社長 社長執行役員		平松 哲郎	昭和30年8月28日生	昭和53年4月 平成17年4月 平成19年4月 平成23年4月 平成25年5月 平成26年1月 平成26年10月 平成26年11月	(株)第一勧業銀行 入行 (株)みずほコーポレート銀行 執行役員人事部長 同行 常務取締役 同行 取締役副頭取 日新建物(株) 副社長執行役員 日新建物(株) 代表取締役社長 当社 取締役 当社 代表取締役社長 社長執行役員(現)	(注)4	0.20
代表取締役副社長 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 平成26年11月	(株)第一勧業銀行 入行 (株)みずほコーポレート銀行 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 (株)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 当社 代表取締役副社長 副社長執行役員(現)	(注)3	0.20
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(株) 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	0.30

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
取締役 常務執行役員		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(株) 入社 同社 大宮支店長 勸業日土地販売(株) 新宿支店長 日本土地建物販売(株) 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
取締役 執行役員	都市開発 部長	阿部 徹	昭和35年8月20日生	昭和60年4月 平成21年11月 平成22年11月 平成24年5月 平成25年10月 平成27年1月	当社 入社 当社 都市開発事業本部 都市開発第一部長 当社 都市開発事業本部 都市開発部長 当社 執行役員 都市開発事業本部 都市開発部長 当社 執行役員 都市開発部長 当社 取締役執行役員 都市開発部長(現)	(注)5	0.75
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)5	
取締役		平館 勝 紘	昭和20年10月10日生	昭和45年4月 昭和49年3月 昭和62年2月 平成21年5月 平成24年1月 平成26年10月	日本不動産研究所 入所 不動産鑑定士 一級建築士 同研究所 常務理事・業務部長 日新建物(株) 取締役 当社 取締役(現)	(注)4	
取締役		田島 幸 広	昭和30年9月20日生	昭和53年4月 平成20年4月 平成23年4月 平成24年4月 平成26年1月 平成26年10月	安田火災海上保険(株) 入社 (株)損害保険ジャパン 常務執行役員四国本部長 同社 常務執行役員神奈川本部長兼神奈川業務部長 (株)プライムアシスタンス 代表取締役(現) 日新建物(株) 取締役 当社 取締役(現)	(注)4	

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)	
監査役 常勤		神澤重明	昭和25年9月22日生	昭和50年4月 平成9年4月 平成12年5月 平成14年4月 平成15年5月 平成16年11月 平成21年1月 平成23年1月 平成26年1月 平成27年1月	(株)第一勧業銀行 入行 同行 高松支店長 同行 青山支店長 (株)みずほコーポレート銀行 横浜 営業部長 同行 企画推進部長 日新建物(株) 常務執行役員 同社 専務執行役員 同社 取締役専務執行役員 同社 監査役 当社 監査役(常勤)(現)	(注) 8		
監査役 常勤		布施一夫	昭和27年9月28日生	昭和52年4月 平成11年4月 平成15年3月 平成19年4月 平成20年11月 平成22年11月 平成24年11月 平成27年1月	(株)第一勧業銀行 入行 同行 検査室 検査役 (株)みずほフィナンシャルグル ープ 監査業務部 参事役 当社 執行役員 ファンド事業本 部 ファンド事業部部長 当社 執行役員 CREソリューショ ン本部 CRE推進部長 当社 常務執行役員 当社 常務執行役員 内部監査室 長 当社 監査役(常勤)(現)	(注) 8	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) 6	3.90	
監査役 非常勤		上野徹郎	昭和28年2月5日生	昭和51年4月 平成16年6月 平成17年4月 平成20年4月 平成21年4月 平成23年6月 平成24年6月 平成26年11月	(株)第一勧業銀行 入行 同行 執行役員 営業第一部長 (株)みずほ銀行 常務執行役員 同行 常務取締役 同行 取締役副頭取 中央不動産(株) 副会長執行役員 清和綜合建物(株) 代表取締役社長 (現) 当社 監査役(非常勤)(現)	(注) 7		
計								6.00

- (注) 1 取締役 山本幹男、栗原正一、平館勝紘、田島幸広は、社外取締役であります。
- 2 監査役 神澤重明、小野正人、上野徹郎は、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、平成27年10月期に係る定時株主総会終結時の時までであります。
- 4 平成26年10月17日開催の臨時株主総会の終結の時から、平成27年10月期に係る定時株主総会終結時の時までであります。
- 5 平成27年1月29日開催の定時株主総会の終結の時から、平成28年10月期に係る定時株主総会終結時の時までであります。
- 6 平成25年1月29日開催の定時株主総会の終結の時から、平成28年10月期に係る定時株主総会終結時の時までであります。
- 7 平成26年10月17日開催の臨時株主総会にて選任され、同年11月1日付の就任時から、平成29年10月期に係る定時株主総会終結時の時までであります。
- 8 平成27年1月29日開催の定時株主総会の終結の時から、平成30年10月期に係る定時株主総会終結時の時までであります。
- 9 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27年1月30日現在、執行役員は30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10名(内、代表取締役2名、社外取締役4名)、執行役員は30名(内、取締役兼務5名、専務執行役員1名、常務執行役員11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、経営企画部を設置し、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

取締役に支払った報酬	129百万円(うち社外9百万円)
監査役に支払った報酬	39百万円(うち社外7百万円)

なお、報酬等の額には第73期定期株主総会決議により支給した退職慰労金を含んでおります。

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3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4名、社外監査役3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、4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、3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、平館勝紘、田島幸広の各氏との間には、人的関係、資金的関係またはその他の利害関係はありません。
- ・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。また、社外監査役上野徹郎氏は清和総合建物㈱の代表取締役社長であります。当社とそれぞれの会社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6年)

指定有限責任社員 業務執行社員 市瀬 俊司(継続監査年数1年)

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士9名、その他2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		29	
連結子会社	14		15	
計	40		44	

【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。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度(平成25年11月1日から平成26年10月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則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。

なお、当事業年度(平成25年11月1日から平成26年10月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則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、平成25年11月1日から平成26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25年10月31日)		当連結会計年度 (平成26年10月31日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	2, 4	12,985	2, 4	14,492
営業未収入金		1,288		3,797
完成工事未収入金		43		109
商品		44		38
販売用不動産	2, 3	43,724	2, 3	36,970
仕掛販売用不動産		684		4,146
販売用不動産信託受益権		3,004		3,004
未成工事支出金		593		469
前払費用		721		946
未収消費税等		456		-
未収還付法人税等		768		285
繰延税金資産		3,276		4,351
その他		232		346
貸倒引当金		4		4
流動資産合計		67,820		68,952
固定資産				
有形固定資産				
建物	2, 3, 4	169,437	2, 3, 4	173,022
減価償却累計額		75,181		78,462
建物（純額）		94,256		94,559
構築物	2, 3, 4	4,143	2, 4	4,323
減価償却累計額		2,758		2,965
構築物（純額）		1,384		1,358
機械装置及び運搬具	2, 3, 4	1,711	2, 4	1,940
減価償却累計額		1,021		1,340
機械装置及び運搬具（純額）		690		600
工具、器具及び備品	2, 3, 4	2,105	2, 3, 4	2,178
減価償却累計額		1,805		1,848
工具、器具及び備品（純額）		299		330
土地	2, 3, 4	198,209	2, 3, 4	200,157
リース資産		354		1,075
減価償却累計額		89		227
リース資産（純額）		264		848
建設仮勘定	2	33,301	2	25,100
有形固定資産合計		328,406		322,955
無形固定資産				
借地権	2	3,318	2	2,665
リース資産		13		-
その他		200		180
無形固定資産合計		3,532		2,846
投資その他の資産				
投資有価証券	1, 2	80,211	1, 2	74,553
出資金	1, 2	26,762	1, 2	17,452
長期貸付金		195		187

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
長期前払費用	649	765
敷金及び保証金	2,603	2,564
繰延税金資産	598	630
その他	779	713
貸倒引当金	195	157
投資その他の資産合計	111,606	96,710
固定資産合計	443,545	422,512
資産合計	511,366	491,464
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,865	3,651
短期借入金	2 85,310	2 61,311
1年内返済予定の長期借入金	2, 4 77,606	2, 4 80,522
1年内償還予定の社債	2 3,300	2 2,800
リース債務	76	145
未払費用	726	631
未払法人税等	410	45
未払消費税等	64	661
前受金	2,648	4,124
未成工事受入金	756	733
預り金	760	435
賞与引当金	445	526
その他	493	564
流動負債合計	175,463	156,153
固定負債		
社債	2 9,100	2 6,300
長期借入金	2, 4 185,412	2, 4 180,144
リース債務	203	704
長期預り敷金保証金	26,861	27,562
繰延税金負債	9,954	11,519
退職給付引当金	1,164	-
退職給付に係る負債	-	1,788
役員退職慰労引当金	626	715
その他	422	404
固定負債合計	233,744	229,138
負債合計	409,207	385,292
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	52,648	58,360
自己株式	568	566
株主資本合計	72,680	78,393
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	27,155	25,455
その他の包括利益累計額合計	27,155	25,455
少数株主持分	2,322	2,322
純資産合計	102,158	106,171
負債純資産合計	511,366	491,464

【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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
営業収益	66,064	57,638
営業原価	¹ 44,351	¹ 39,118
営業総利益	21,712	18,520
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	759	818
貸倒引当金繰入額	0	-
役員報酬	429	513
給料及び手当	3,706	3,650
賞与引当金繰入額	263	294
退職給付費用	235	686
役員退職慰労引当金繰入額	169	164
業務委託費	580	509
租税公課	815	563
その他	1,483	1,587
販売費及び一般管理費合計	8,443	8,787
営業利益	13,269	9,732
営業外収益		
受取利息	12	2
受取配当金	2,378	2,280
持分法による投資利益	852	1,464
その他	1,098	354
営業外収益合計	4,341	4,102
営業外費用		
支払利息	6,007	4,960
社債発行費	120	-
出資金運用損	43	13
シンジケートローン手数料	2	2
その他	316	158
営業外費用合計	6,489	5,134
経常利益	11,121	8,700
特別利益		
投資有価証券売却益	1,217	2,075
出資金売却益	8,118	-
固定資産売却益	² 247	² 2,218
受取補償金	2,947	215
その他	344	109
特別利益合計	12,875	4,618

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
特別損失		
投資有価証券売却損	-	303
投資有価証券評価損	124	3
出資金売却損	1,670	-
出資金償還損	1	253
出資金評価損	5,996	4,188
固定資産売却損	3 378	-
固定資産除却損	4 12	4 9
ゴルフ会員権評価損	84	0
その他	509	561
特別損失合計	8,777	5,319
税金等調整前当期純利益	15,219	7,999
法人税、住民税及び事業税	616	829
法人税等還付税額	-	252
法人税等調整額	2,213	822
法人税等合計	1,597	1,400
少数株主損益調整前当期純利益	16,816	6,599
少数株主利益	258	258
当期純利益	16,557	6,341

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	16,816	6,599
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	18,400	659
持分法適用会社に対する持分相当額	2,122	1,040
その他の包括利益合計	¹ 20,523	¹ 1,699
包括利益	37,339	4,899
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	37,081	4,641
少数株主に係る包括利益	258	258

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

(単位：百万円)

	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	17,000	3,600	36,343	568	56,374
当期変動額					
剰余金の配当			252		252
当期純利益			16,557		16,557
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計			16,305		16,305
当期末残高	17,000	3,600	52,648	568	72,680

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	6,632	6,632	2,309	65,316
当期変動額				
剰余金の配当				252
当期純利益				16,557
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	20,523	20,523	12	20,535
当期変動額合計	20,523	20,523	12	36,841
当期末残高	27,155	27,155	2,322	102,158

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10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	17,000	3,600	52,648	568	72,680
当期変動額					
剰余金の配当			630		630
当期純利益			6,341		6,341
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減				2	2
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計			5,711	2	5,713
当期末残高	17,000	3,600	58,360	566	78,393

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	27,155	27,155	2,322	102,158
当期変動額				
剰余金の配当				630
当期純利益				6,341
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減				2
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,699	1,699	0	1,699
当期変動額合計	1,699	1,699	0	4,013
当期末残高	25,455	25,455	2,322	106,171

【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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26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	15,219	7,999
減価償却費	6,478	6,674
貸倒引当金の増減額（は減少）	257	38
賞与引当金の増減額（は減少）	47	81
役員賞与引当金の増減額（は減少）	25	-
退職給付引当金の増減額（は減少）	124	-
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	-	567
受取利息及び受取配当金	2,390	2,283
支払利息	6,007	4,960
持分法による投資損益（は益）	852	1,464
有形固定資産売却損益（は益）	130	2,218
固定資産除却損	12	9
投資有価証券売却損益（は益）	1,217	1,771
投資有価証券評価損益（は益）	124	3
出資金売却損益（は益）	6,447	-
出資金償還損益（は益）	109	176
出資金評価損	5,996	4,188
受取補償金	2,947	215
ゴルフ会員権評価損	84	0
売上債権の増減額（は増加）	2,570	2,436
たな卸資産の増減額（は増加）	818	3,907
敷金及び保証金の増減額（は増加）	508	39
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	1,323	701
仕入債務の増減額（は減少）	317	705
その他	863	2,378
小計	21,116	21,967
利息及び配当金の受取額	2,403	2,299
利息の支払額	6,050	4,927
補償金の受取額	2,947	215
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	704	448
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,712	19,106
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	5,172
有形固定資産の売却による収入	4,540	6,291
投資有価証券の売却による収入	8,526	6,684
貸付金の回収による収入	137	8
出資金の払込による支出	1,452	311
出資金の回収による収入	18,343	5,330
その他	7	110
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,565	12,942

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (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 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
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	73,406	50,230
短期借入金の返済による支出	86,871	74,229
長期借入れによる収入	41,450	58,800
長期借入金の返済による支出	69,788	61,151
社債の発行による収入	10,000	-
社債の償還による支出	2,300	3,300
リース債務の返済による支出	65	146
配当金の支払額	252	630
少数株主への配当金の支払額	233	245
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,654	30,672
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	9,376	1,375
現金及び現金同等物の期首残高	22,361	12,985
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	130
現金及び現金同等物の期末残高	1 12,985	1 14,492

【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

なお、連結子会社の(株)レイクウッドコーポレーションは、平成25年11月1日付で非連結子会社の(株)レイクウッドゴルフサービス及び(株)レイクウッドコンストラクションを吸収合併しております。

(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。

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(リース契約上に残価保証の取り決めがある場合は当該残価保証額)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。

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) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職一時金制度については、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し、企業年金制度については、直近の年金財政計算上の数理債務をもって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。

(5) 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。

(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り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。

(会計方針の変更)

退職給付に関する会計基準等の適用

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を、当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務を従来の「退職給付引当金」から「退職給付に係る負債」として計上する方法に変更しております。

退職給付会計基準の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、表示の組替は行っておりません。

なお、当社及び連結子会社は、簡便法を適用しているため、この変更による純資産に与える影響はありません。

(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25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
投資有価証券(株式)	14,242百万円	12,398百万円
出資金	5,307百万円	4,953百万円

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25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
現金及び預金	1,498百万円	1,381百万円
販売用不動産	31,886百万円	26,286百万円
建物	71,017百万円	71,738百万円
構築物	226百万円	227百万円
機械装置及び運搬具	1百万円	0百万円
工具、器具及び備品	14百万円	10百万円
土地	152,399百万円	151,289百万円
建設仮勘定	16,038百万円	16,543百万円
借地権	1,831百万円	1,178百万円
投資有価証券	40,022百万円	35,363百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	316,687百万円	305,770百万円

(2) 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
短期借入金	72,190百万円	56,111百万円
1年内返済予定の長期借入金	37,834百万円	28,613百万円
1年内償還予定の社債(銀行保証付無担保社債)	3,300百万円	2,800百万円
長期借入金	128,319百万円	134,413百万円
社債(銀行保証付無担保社債)	9,100百万円	6,300百万円
計	250,744百万円	228,237百万円

3 たな卸資産及び有形固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(平成25年10月31日)

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。

当連結会計年度(平成26年10月31日)

保有目的変更により、有形固定資産(土地、建物その他)373百万円を販売用不動産に振替えております。

4 長期借入金のうち、以下のものは、債務支払の引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付債務(ノンリコース債務)であります。

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
1年内返済予定の長期借入金	692百万円	692百万円
長期借入金	20,184百万円	19,492百万円

債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産及びこれに付随する資産であります。

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
現金及び預金	1,498百万円	1,381百万円
建物	11,096百万円	10,603百万円
構築物	226百万円	227百万円
機械装置及び運搬具	1百万円	0百万円
工具、器具及び備品	14百万円	10百万円
土地	20,474百万円	20,474百万円

(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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
営業原価	665百万円	161百万円

- 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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
西新宿K Fビル売却益	百万円	1,713百万円
中目黒勤業ビル売却益	百万円	362百万円
用賀ビル売却益	201百万円	百万円
その他	46百万円	143百万円
計	247百万円	2,218百万円

- 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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
京橋イーストビル一部売却損	347百万円	百万円
その他	30百万円	百万円
計	378百万円	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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
渋谷支店事務所移転に伴う除却	5百万円	百万円
不動産鑑定システム除却	百万円	4百万円
安否確認システム入替	3百万円	百万円
日土地ビルディング閉鎖による除却	2百万円	百万円
その他	1百万円	4百万円
計	12百万円	9百万円

(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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	29,699百万円	393百万円
組替調整額	1,109百万円	630百万円
税効果調整前	28,590百万円	1,024百万円
税効果額	10,189百万円	364百万円
その他有価証券評価差額金	18,400百万円	659百万円
持分法適用会社に対する持分 相当額		
当期発生額	2,185百万円	141百万円
組替調整額	62百万円	899百万円
持分法適用会社に対する 持分相当額	2,122百万円	1,040百万円
その他の包括利益合計	20,523百万円	1,699百万円

(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

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26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		15,789	50,718

(注) 普通株式の自己株式の株式数は、持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式(当社株式)の当社帰属分の減少により、15,789株減少しております。

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
平成26年6月24日 取締役会	普通株式	利益剰余金	252	120	平成26年4月30日	平成26年7月28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27年1月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	378	180	平成26年10月31日	平成27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。

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (平成26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	28	36
合計	65	28	36

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25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
1年内	11	6
1年超	36	30
合計	47	36

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24年11月1日 至平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自平成25年11月1日 至平成26年10月31日)
支払リース料	30	9
減価償却費相当額	30	9

(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25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
1年内	6	12
1年超	10	21
合計	16	34

(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

当連結会計年度(平成26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		14,492	14,492	
(2) 投資有価証券 その他有価証券		56,482	56,482	
資産計		70,974	70,974	
(1) 短期借入金		61,311	61,311	
(2) 1年内返済予定の長期借入金		80,522	80,522	
(3) 1年内償還予定の社債		2,800	2,800	
(4) 社債		6,300	6,278	21
(5) 長期借入金		180,144	180,725	581
負債計		331,078	331,638	559

(注1) 金融商品の時価の算定方法及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25年10月31日	平成26年10月31日
非上場株式等*1	8,423	5,673
出資金等*2	26,762	17,452
長期預り敷金保証金*3	26,861	27,562

(*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			

当連結会計年度(平成26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	14,492			

(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

当連結会計年度(平成26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	61,311					
社債	2,800	2,800	2,000	1,500		
長期借入金	80,522	61,425	53,372	29,823	30,541	4,981
合計	144,633	64,225	55,372	31,323	30,541	4,981

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(平成26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	55,083	19,090	35,993
その他	1,176	358	817
小計	56,260	19,449	36,810
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	221	255	33
小計	221	255	33
合計	56,482	19,704	36,777

(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。

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	

当連結会計年度(自平成25年11月1日 至平成26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	1,003	628	
その他			
合計	1,003	628	

(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。

当連結会計年度(平成26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	25,850	22,750	(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。

(退職給付関係)

前連結会計年度(平成25年10月31日)

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

イ 退職給付債務(百万円)	3,204
ロ 年金資産(百万円)	2,040
ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)(百万円)	1,164
ニ 退職給付引当金(百万円)	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

イ 勤務費用(百万円)	235
ロ 退職給付費用(百万円)	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。

当連結会計年度(平成26年10月31日)

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を設けております。

2 確定給付制度

(1)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

退職給付に係る負債の期首残高	1,164	百万円
退職給付費用	762	百万円
退職給付の支払額	131	百万円
制度への拠出額	140	百万円
非連結子会社の合併に伴う承継	145	百万円
その他	11	百万円
退職給付に係る負債の期末残高	1,788	百万円

(2)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

積立型制度の退職給付債務	2,099	百万円
年金資産	2,189	百万円
	90	百万円
非積立型制度の退職給付債務	1,878	百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,788	百万円
退職給付に係る負債	1,788	百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,788	百万円

(3)退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 762百万円

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
繰延税金資産		
出資金評価損	8,042百万円	9,433百万円
販売用不動産評価損	5,948百万円	5,156百万円
繰越欠損金	5,605百万円	3,220百万円
退職給付引当金繰入額	423百万円	百万円
退職給付に係る負債	百万円	637百万円
投資有価証券評価損	299百万円	283百万円
役員退職慰労引当金繰入額	228百万円	255百万円
その他	2,095百万円	1,946百万円
繰延税金資産小計	22,643百万円	20,932百万円
評価性引当額	12,231百万円	11,102百万円
繰延税金資産合計	10,411百万円	9,829百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	13,479百万円	13,114百万円
固定資産圧縮積立金	2,883百万円	3,133百万円
未収還付事業税	14百万円	百万円
その他	114百万円	119百万円
繰延税金負債合計	16,491百万円	16,367百万円
繰延税金負債の純額	6,079百万円	6,537百万円

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25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
法定実効税率	38.01%	38.01%
(調整)		
関連会社持分法損益	2.13%	6.96%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.40%	0.48%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.25%	1.89%
評価性引当額	47.11%	14.11%
その他	3.57%	1.96%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	10.50%	17.50%

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以降に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成26年11月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異について、前連結会計年度の38.01%から35.64%に変更されております。

この税率変更により、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は188百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の子会社では、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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26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	242,822
		期中増減額	13,361
		期末残高	256,183
	期末時価	266,499	273,815
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	68,657
		期中増減額	1,364
		期末残高	67,293
	期末時価	107,225	109,133

(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、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。

当連結会計年度の主な増加は、大崎ウィズタワー竣工引渡しに伴う工事代金支払・資産計上処理3,710百万円、減少は西新宿KFビルの売却3,571百万円、減価償却費5,999百万円であります。

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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	17,054	16,576
	賃貸費用	9,939	10,383
	差額	7,114	6,193
	その他(売却損益等)	578	1,704
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	8,131	7,713
	賃貸費用	5,313	4,934
	差額	2,818	2,778
	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、計上されておりません。

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。

(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。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、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 リュウ 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。

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26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	32,295	14,361	5,687	1,377	53,721	3,917		57,638
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	271	160	67	141	640	35	676	
計	32,567	14,521	5,754	1,518	54,362	3,952	676	57,638
セグメント利益又は損失 ()	10,191	2,714	140	186	12,952	91	3,310	9,732
セグメント資産	367,730	23,374	4,016	956	396,078	12,210	83,175	491,464
その他の項目								
減価償却費	6,289	1	17	11	6,320	281	50	6,652
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	5,383	0	2	6	5,392	353	126	5,872

(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 3,310百万円には、セグメント間取引消去 72百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 3,238百万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83,175百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産83,610百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 434百万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。

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26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24年11月1日 至 平成25年10月31日)

金額的重要性が低いため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

金額的重要性が低いため、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日前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25年11月1日 至 平成26年10月31日)

該当事項ありません。

【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。

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26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

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26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	14,380
固定資産合計	97,709
流動負債合計	29,645
固定負債合計	41,669
純資産合計	40,774
売上高	16,278
税引前当期純利益	4,416
当期純利益	2,782

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (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 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
1株当たり純資産額	49,095.71円	50,676.05円
1株当たり当期純利益金額	8,142.62円	3,117.05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25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	102,158	106,171
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	2,322	2,322
(うち少数株主持分)	(2,322)	(2,322)
普通株式に係る純資産額 (百万円)	99,835	103,849
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	50,718
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	2,049,282

3 1株当たり当期純利益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24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
連結損益計算書上の当期純利益金額 (百万円)	16,557	6,341
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 (百万円)	16,557	6,341
普通株式の期中平均株式数 (株)	2,033,493	2,034,320

(重要な後発事象)

1. 日新建物(株)との事業統合

当社は、平成26年8月29日付で日新建物株式会社と吸収分割契約を締結し、平成26年10月17日開催の臨時株主総会の承認を経て、効力発生日である平成26年11月1日に同社の不動産事業を承継いたしました。

(1) 企業結合の概要

事業の内容

日新建物(株)の不動産事業

企業結合の法的形式

日新建物(株)を分割会社とし、当社を承継会社とした吸収分割方式であります。

企業結合の目的

当社は、日新建物(株)との資本関係、事業協力関係を更に発展させ、両社の事業基盤や財務基盤、経営資源等を融合することで、不動産業を取り巻く経営環境の変化に即応できる強靱な経営基盤の構築を図ります。

企業結合の効力発生日

平成26年11月1日

(2) 被取得企業の取得原価及びその内訳

現時点では確定しておりません。

(3) 交付した株式数、割当ての内容及びその算定方法

当社は本吸収分割の対価として、日新建物(株)の株主が保有する同社株式1株につき、当社の株式1.4株を割り当て、504,000株交付しました。両社から独立した第三者機関である(株)AGSコンサルティングによる割当比率に関する算定書に基づき、両社で割当株式数について慎重に協議を重ねた結果、両社は割当株式数が妥当であり、両社の株主の利益に資すると判断し、合意に至りました。

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間又は負ののれん発生益の金額及び発生原因

現時点では確定しておりません。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

2. 日本土地建物販売(株)住宅事業の統合

当社は、平成26年8月29日付で日本土地建物販売(株)と締結した吸収分割契約書に基づき、平成26年11月1日をもって、同社の住宅事業を承継いたしました。

(1) 企業結合の概要

事業の内容

日本土地建物販売(株)の住宅事業

企業結合の法的形式

日本土地建物販売(株)を分割会社とし、当社を承継会社とした吸収分割方式であります。

企業結合の目的

当社グループでは、当社及び日本土地建物販売(株)の両社で住宅事業を行ってまいりましたが、当社に住宅事業を統合・集約することにより、経営資源の有効活用及び効率的な事業運営を追求し、住宅事業の成長を図るものであります。

企業結合の効力発生日

平成26年11月1日

(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。

【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	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	2,400	(800) 1,600	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	5,000	(1,000) 4,000	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	4,500	(1,000) 3,500	0.43	無担保社債	平成30年 3月30日
合計			12,400	(2,800) 9,100			

(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)
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	85,310	61,311	0.856	
1年以内に返済予定の長期借入金	76,914	79,830	1.459	
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	692	692	2.000	
1年以内に返済予定のリース債務	76	145		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	165,228	160,652	1.291	平成33年9月30日
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。)	20,184	19,492	2.510	平成28年5月31日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	203	704		平成33年7月25日
その他有利子負債 預り保証金	61	40	1.000	平成28年2月22日
合計	348,669	322,868		

(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	41,933	53,372	29,823	30,541
ノンリコース長期借入金	19,492			
リース債務	141	133	123	237
その他有利子負債	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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,497	7,822
営業未収入金	1,355	1,284
販売用不動産	1, 4 30,286	1, 4 31,179
仕掛販売用不動産	684	1,563
販売用不動産信託受益権	3,004	3,004
前払費用	582	637
関係会社短期貸付金	3,664	500
未収消費税等	428	-
未収還付法人税等	768	194
繰延税金資産	2,510	3,625
その他	213	77
貸倒引当金	3	0
流動資産合計	46,995	49,890
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 4 72,514	1, 4 75,328
構築物	4 839	816
機械及び装置	4 699	589
工具、器具及び備品	4 157	4 198
土地	1, 4 153,013	1, 4 156,799
リース資産	-	432
建設仮勘定	1 33,297	1 25,067
有形固定資産合計	260,521	259,230
無形固定資産		
借地権	1,487	1,487
その他	85	69
無形固定資産合計	1,572	1,556
投資その他の資産		
投資有価証券	1 63,843	1 60,161
関係会社株式	1 17,631	1 17,515
出資金	1 20,934	1 12,489
関係会社出資金	11,670	11,316
長期貸付金	187	187
長期前払費用	163	148
敷金及び保証金	1,966	2,003
その他	345	300
貸倒引当金	194	155
投資その他の資産合計	116,549	103,968
固定資産合計	378,642	364,755
資産合計	425,638	414,645

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,478	1,499
短期借入金	1 70,367	1 53,191
1年内返済予定の長期借入金	1 71,255	1 78,232
1年内償還予定の社債	1 3,300	1 2,800
リース債務	-	58
未払費用	482	409
未払消費税等	-	246
前受金	1,805	2,598
預り金	662	327
賞与引当金	216	243
その他	246	292
流動負債合計	149,812	139,898
固定負債		
社債	1 9,100	1 6,300
長期借入金	1 153,101	1 147,413
リース債務	-	373
長期預り保証金	199	197
長期預り敷金	14,257	15,381
繰延税金負債	10,562	11,608
退職給付引当金	1,070	1,487
役員退職慰労引当金	530	555
その他	422	385
固定負債合計	189,244	183,703
負債合計	339,056	323,601
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	22,082	22,082
繰越利益剰余金	14,647	19,684
利益剰余金合計	42,586	47,623
株主資本合計	63,186	68,223
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	23,395	22,821
評価・換算差額等合計	23,395	22,821
純資産合計	86,581	91,044
負債純資産合計	425,638	414,645

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
営業収益	33,069	29,245
営業原価	20,438	17,667
営業総利益	12,631	11,577
販売費及び一般管理費	² 5,651	² 6,267
営業利益	6,979	5,310
営業外収益		
受取利息及び配当金	4,127	4,789
その他	833	284
営業外収益合計	4,961	5,073
営業外費用		
支払利息	4,836	3,899
社債利息	69	80
社債発行費	120	-
出資金運用損	43	13
その他	251	151
営業外費用合計	5,320	4,145
経常利益	6,621	6,238
特別利益		
投資有価証券売却益	1,217	2,075
関係会社株式売却益	-	1,820
関係会社出資金売却益	8,118	-
固定資産売却益	247	14
受取補償金	2,947	215
その他	165	78
特別利益合計	12,695	4,204
特別損失		
投資有価証券評価損	124	-
出資金評価損	3,541	4,150
関係会社出資金売却損	1,670	-
関係会社出資金評価損	2,455	-
固定資産売却損	378	-
その他	105	27
特別損失合計	8,275	4,177
税引前当期純利益	11,042	6,265
法人税、住民税及び事業税	0	601
法人税等還付税額	1	252
法人税等調整額	2,354	249
法人税等合計	2,356	598
当期純利益	13,398	5,667

【営業原価明細書】

(イ)土地建物賃貸費用明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)		当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		2,624	18.6	2,779	19.4
(うち固定資産税)		(2,529)		(2,504)	
物件費		6,587	46.6	6,338	44.3
(うち賃借料)		(851)		(822)	
(うち業務委託費)		(4,398)		(1,442)	
(うち修繕費)		(640)		(526)	
(うち光熱水道費)		(263)		(1,678)	
(うち土地建物管理費)		(121)		(1,637)	
減価償却費		4,917	34.8	5,201	36.3
計		14,129	100.0	14,318	100.0

(ロ)販売用不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)		当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(1) 期首残高	1	30,248		33,291	
(2) 期中増加高	2	10,574	100.0	3,751	100.0
(土地取得・造成工事費)		(5,493)	(51.9)	(2,586)	(68.9)
(建物建築工事費)		(3,169)	(30.0)	(792)	(21.1)
(その他)		(1,912)	(18.1)	(373)	(10.0)
(3) 期中減少高	3	1,290		-	
(4) 期末残高	1	33,291		34,184	
(5) 売上原価		6,240		2,858	

- (注) 1 販売用不動産の期首残高および期末残高には販売用不動産信託受益権を含んでおります。
2 期中増加高の「その他」は固定資産からの振替によるものあります。
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

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)		当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	
		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	0.5	0	0.1
2 経費		67	99.5	489	99.9
計		67	100.0	490	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金			利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金			
				固定資産 圧縮積立金	別途積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	17,000	3,600	3,600	650	5,206	50,082	26,499	29,439
当期変動額								
剰余金の配当							252	252
当期純利益							13,398	13,398
別途積立金の取崩						28,000	28,000	
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								
当期変動額合計						28,000	41,146	13,146
当期末残高	17,000	3,600	3,600	650	5,206	22,082	14,647	42,586

	株主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	50,039	5,670	5,670	55,709
当期変動額				
剰余金の配当	252			252
当期純利益	13,398			13,398
別途積立金の取崩				
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)		17,725	17,725	17,725
当期変動額合計	13,146	17,725	17,725	30,872
当期末残高	63,186	23,395	23,395	86,581

当事業年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10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				
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金 合計
					固定資産 圧縮積立金	別途積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	17,000	3,600	3,600	650	5,206	22,082	14,647	42,586
当期変動額								
剰余金の配当							630	630
当期純利益							5,667	5,667
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								
当期変動額合計							5,037	5,037
当期末残高	17,000	3,600	3,600	650	5,206	22,082	19,684	47,623

	株主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	63,186	23,395	23,395	86,581
当期変動額				
剰余金の配当	630			630
当期純利益	5,667			5,667
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)		574	574	574
当期変動額合計	5,037	574	574	4,462
当期末残高	68,223	22,821	22,821	91,044

【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。

リース資産(所有権移転外ファイナンス・リース取引にかかるリース資産)

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零(リース契約上に残価保証の取り決めがある場合は当該残価保証額)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。

(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 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。

6 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。

7 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。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について記載を省略しております。

財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。

財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。

財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。

財務諸表等規則第80条に定めるたな卸資産の帳簿価額の切下げに関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。

財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。

財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。

財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。

(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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
販売用不動産	23,719百万円	23,722百万円
建物	53,274百万円	56,721百万円
土地	118,392百万円	121,289百万円
建設仮勘定	16,038百万円	16,543百万円
投資有価証券	34,277百万円	30,142百万円
関係会社株式	5,221百万円	5,221百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	252,675百万円	255,390百万円

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
短期借入金	60,867百万円	51,191百万円
1年内返済予定の長期借入金	32,281百万円	26,965百万円
1年内償還予定の社債(銀行保証付無担保社債)	3,300百万円	2,800百万円
長期借入金	100,613百万円	107,643百万円
社債(銀行保証付無担保社債)	9,100百万円	6,300百万円
計	206,161百万円	194,899百万円

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
短期金銭債権	4,511百万円	1,284百万円
長期金銭債権	462百万円	461百万円
短期金銭債務	257百万円	118百万円
長期金銭債務	31百万円	31百万円

3 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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
(株)レイクウッド コーポレーション	3,200百万円 借入債務	(株)レイクウッド コーポレーション 2,800百万円 借入債務

4 たな卸資産及び有形固定資産の保有目的の変更

前事業年度(平成25年10月31日)

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。

当事業年度(平成26年10月31日)

保有目的変更により、有形固定資産(土地、建物その他)373百万円を販売用不動産に振替えております。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
営業収益	803百万円	839百万円
営業費用	4,591百万円	1,461百万円
営業取引以外の取引高	7,297百万円	4,047百万円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
広告宣伝費	215百万円	576百万円
給料及び手当	2,958百万円	3,032百万円
賞与引当金繰入額	216百万円	243百万円
退職給付費用	288百万円	638百万円
役員退職慰労引当金繰入額	116百万円	83百万円
業務委託費	515百万円	333百万円
減価償却費	109百万円	88百万円
租税公課	226百万円	323百万円

販売費及び一般管理費のおおよその割合

販売費	53.14%	48.33%
一般管理費	46.86%	51.67%

(有価証券関係)

前事業年度(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。

当事業年度(自 平成25年11月1日 至 平成26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16,966百万円、関連会社株式548百万円)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

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
繰延税金資産		
出資金評価損	6,701百万円	8,079百万円
販売用不動産評価損	5,412百万円	4,912百万円
繰越欠損金	4,941百万円	2,853百万円
関係会社出資金評価損	1,331百万円	1,331百万円
退職給付引当金繰入額	390百万円	530百万円
投資有価証券評価損	293百万円	275百万円
役員退職慰労引当金繰入額	193百万円	198百万円
その他	306百万円	346百万円
繰延税金資産小計	19,571百万円	18,526百万円
評価性引当額	11,678百万円	10,988百万円
繰延税金資産合計	7,893百万円	7,537百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	12,955百万円	12,637百万円
固定資産圧縮積立金	2,883百万円	2,883百万円
その他	106百万円	百万円
繰延税金負債合計	15,945百万円	15,520百万円
繰延税金負債の純額	8,051百万円	7,982百万円

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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
法定実効税率	38.01%	38.01%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.30%	0.24%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	4.44%	14.69%
住民税均等割等	0.07%	0.12%
評価性引当額	55.27%	11.00%
法人税等還付	%	4.02%
その他	0.01%	0.91%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	21.34%	9.56%

3 法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以降に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、平成26年11月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異について、前事業年度の38.01%から35.64%に変更されております。

この税率変更により、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は140百万円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(重要な後発事象)

当事業年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

連結財務諸表「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略してまいります。

【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(百万円)
東京センチュリーリース(株)	11,831,700	33,956
大和ハウス工業(株)	1,449,000	3,018
(株)オリエントコーポレーション	7,675,000	1,711
(株)ダイフク	1,318,000	1,671
清水建設(株)	1,987,000	1,603
(株)西武ホールディングス	694,000	1,479
ケイ・エス・オー(株)	23,000	1,338
戸田建設(株)	2,233,000	1,094
新日鉄興和不動産(株)	8,547	999
(株)みずほフィナンシャルグループ	4,190,450	838
飯野海運(株)	1,240,500	752
日機装(株)	616,000	701
(株)タクマ	935,000	656
損保ジャパン日本興亜ホールディングス(株)	216,250	594
(株)センチュリー21・ジャパン	140,000	575
日本技術貿易(株)	2,000	480
日本通運(株)	914,000	442
中央不動産(株)	170,000	398
日本ハーデス(株)	248	394
(株)福邦銀行	850,000	382
日本写真印刷(株)	209,000	370
井関農機(株)	1,424,500	361
清和総合建物(株)	12,000	360
(株)資生堂	194,000	355
日本道路(株)	550,000	337
テイカ(株)	750,000	333
(株)フジコー	655,000	326
(株)東京流通センター	140,000	322
岩崎電気(株)	1,213,000	295
京阪電気鉄道(株)	500,000	272
Aflac Incorporated	37,000	247
(株)トマト銀行	1,246,000	225
澁澤倉庫(株)	582,000	213
(株)第三銀行	1,052,000	186
(株)ヤナセ	460,000	165
その他 (35銘柄)	4,412,702	1,520
合計	49,930,897	58,985

【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	1,176
合計	4,500	1,176

【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	129,377	7,981	647	4,856	136,711	61,383
	構築物	2,241	113	6	135	2,349	1,532
	機械及び装置	1,596	31	1	141	1,627	1,037
	工具、器具及び備品	1,427	108	47	63	1,488	1,289
	土地	153,013	4,433	647		156,799	
	リース資産		491		58	491	58
	建設仮勘定	33,297	5,012	13,242		25,067	
	計	320,954	18,172	14,592	5,255	324,533	65,302
無形固定資産	借地権	1,487				1,487	
	その他	180	7	56	18	131	62
	計	1,667	7	56	18	1,618	62

(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	大崎ウィズタワー	7,416百万円
土地	大崎ウィズタワー	4,084百万円
建設仮勘定	大崎ウィズタワー	4,273百万円

2 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

土地	ハイツ等々力	340百万円
----	--------	--------

3 「当期首残高」及び「当期末残高」は取得価額で記載しております。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	197	0	42	155
賞与引当金	216	243	216	243
役員退職慰労引当金	530	83	58	555

(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	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72期)	自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日	平成26年1月30日 関東財務局長に提出。
(2) 半期報告書	(第73期中)	自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日	平成26年7月10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7号(吸収分割の決定)の規定に基づく臨時報告書		平成26年7月14日 関東財務局長に提出。
	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第7号(吸収分割の決定)の規定に基づく臨時報告書		平成26年8月29日 関東財務局長に提出。
	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号(代表取締役の異動)の規定に基づく臨時報告書		平成26年10月17日 関東財務局長に提出。
(4) 臨時報告書 の訂正報告書		平成26年7月14日提出の臨時報告書に係る訂正報告書	平成26年8月29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27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 業務執行社員	公認会計士	大坂谷	卓
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	市瀬	俊司

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25年11月1日から平成26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26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。

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は平成26年8月29日付で日新建物株式会社と吸収分割契約を締結し、平成26年10月17日開催の臨時株主総会の承認を経て、効力発生日である平成26年11月1日に同社の不動産事業を承継した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成27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 業務執行社員	公認会計士	大坂谷	卓
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	市瀬	俊司

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25年11月1日から平成26年10月31日までの第73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26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。

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は平成26年8月29日付で日新建物株式会社と吸収分割契約を締結し、平成26年10月17日開催の臨時株主総会の承認を経て、効力発生日である平成26年11月1日に同社の不動産事業を承継した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

