

【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3月26日
【事業年度】	第197期(自平成26年1月1日至平成26年12月31日)
【会社名】	東京建物株式会社
【英訳名】	Tokyo Tatemono Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 佐久間 一
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	経理部長 三 縞 祐 介
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	経理部長 三 縞 祐 介
【縦覧に供する場所】	東京建物株式会社 関西支店 (大阪市中央区本町三丁目4番8号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第193期	第194期	第195期	第196期	第197期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
営業収益 (百万円)	198,274	166,943	194,161	220,026	237,049
経常利益又は経常損失 (百万円)	13,687	10,875	21,741	21,959	17,317
当期純利益又は当期純損失 (百万円)	6,316	71,774	10,243	10,121	82,944
包括利益 (百万円)	-	69,061	20,489	51,280	124,306
純資産額 (百万円)	262,597	192,101	212,491	262,276	305,808
総資産額 (百万円)	927,925	898,017	895,296	938,161	1,319,465
1株当たり純資産額 (円)	594.74	429.46	476.23	583.11	665.51
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (円)	14.67	166.67	23.79	23.55	193.12
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	27.6	20.6	22.9	26.7	21.7
自己資本利益率 (%)	2.5	-	5.3	4.4	33.2
株価収益率 (倍)	25.6	-	18.5	49.6	4.6
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	59,730	8,053	57,332	22,135	4,790
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	1,464	37,164	15,385	37,083	257,798
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	53,122	41,116	35,855	47,119	277,787
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	20,906	32,889	39,466	52,271	86,907
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	2,155 〔1,886〕	2,223 〔2,008〕	2,183 〔2,058〕	2,962 〔2,614〕	3,159 〔2,982〕

(注1) 第193期、第195期、第196期及び第197期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注2) 第194期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注3) 第194期の自己資本利益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

(注4) 第194期の株価収益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第193期	第194期	第195期	第196期	第197期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
営業収益 (百万円)	134,479	112,318	139,569	150,452	199,769
経常利益又は経常損失 (百万円)	9,005	12,901	19,034	15,945	80,760
当期純利益又は当期純損失 (百万円)	10,822	71,772	9,403	7,104	63,398
資本金 (百万円)	92,451	92,451	92,451	92,451	92,451
発行済株式総数 (株)	433,059,168	433,059,168	433,059,168	433,059,168	433,059,168
純資産額 (百万円)	252,910	182,171	198,920	234,204	285,914
総資産額 (百万円)	856,957	807,542	814,250	845,739	920,033
1株当たり純資産額 (円)	584.48	421.01	459.73	541.37	660.96
1株当たり配当額 (円)	8.00	-	5.00	5.00	6.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(4.00)	(-)	(-)	(-)	(3.00)
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額 (円)	25.01	165.87	21.73	16.42	146.56
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	29.5	22.6	24.4	27.7	31.1
自己資本利益率 (%)	4.3	-	4.9	3.3	24.4
株価収益率 (倍)	15.0	-	20.2	71.1	6.0
配当性向 (%)	32.0	-	23.0	30.4	4.1
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	464 〔63〕	471 〔96〕	442 〔95〕	436 〔90〕	422 〔79〕

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 第193期、第195期、第196期及び第197期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注3) 第194期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注4) 第194期の自己資本利益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

(注5) 第194期の株価収益率については、当期純損失であるため記載しておりません。

2【沿革】

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

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

今日までの変遷の概要は以下の通りであります。

明治29年10月	設立(本店を東京市日本橋区呉服町18番地に設置)
明治29年11月	横浜支店開設(現ビルマネジメント部横浜営業所)
明治36年3月	天津支店開設(昭和20年8月廃止)
明治40年9月	(株)東京株式取引所に株式を上場
明治45年5月	京城支店開設(昭和20年8月廃止)
昭和4年11月	本店を現本社ビルに移転
昭和18年10月	安田ビルディング(株)吸収合併
昭和19年3月	横浜棧橋倉庫(株)吸収合併
昭和22年6月	大阪営業所開設(現関西支店)
昭和24年5月	東京証券取引所に株式再上場
昭和27年9月	宅地建物取引業者免許を取得
昭和37年8月	東建商事(株)設立(現(株)東京建物アメニティサポート)
昭和39年6月	新宿営業所開設(昭和54年10月廃止)
昭和40年3月	不動産鑑定業者登録
昭和49年2月	特定建設業許可
昭和54年11月	新宿支店開設(現ビルマネジメント部新宿営業所)
昭和55年5月	東建住宅サービス(株)営業開始(現東京建物不動産販売(株))
昭和58年5月	東建ビルディング(株)設立(平成24年12月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
昭和59年11月	共同ビル管理(株)設立(現東京建物不動産投資顧問(株))
昭和62年6月	河口湖リゾート開発(株)設立(現東京建物リゾート(株))
昭和62年11月	札幌営業所開設(現札幌支店)
昭和63年4月	(株)不動産リサーチセンター設立(現(株)東京建物ファイナンス)
平成元年6月	(株)長井コンパウンドの株式を取得し、東建インターナショナルビル(株)に商号変更(平成19年10月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
平成6年10月	(株)東京建物テクノビルド設立(平成25年7月(株)東京建物アメニティサポートへの吸収分割及び東京不動産管理(株)への吸収合併により消滅)
平成7年11月	不動産特定共同事業許可
平成8年1月	羽鳥湖高原レジーナの森(株)設立(平成23年12月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
平成8年6月	(株)東京建物プロパティ・マネージメント設立(現(株)東京建物ファンドマネージメント)
平成10年10月	(株)ホットネス設立
平成13年2月	(株)イー・ステート・オンライン設立
平成14年10月	福岡支店開設(現九州支店)
平成16年11月	(株)ジェイゴルフ設立
平成17年5月	信託受益権販売業者登録
平成17年10月	名古屋支店開設
平成17年10月	(株)プライムプレイス設立
平成18年1月	新宿スクエアタワー管理(株)の株式を取得(平成23年12月当社との合併により解散)
平成18年7月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第二部上場
平成18年9月	かちどきGROWTH TOWN(株)設立
平成18年11月	東京建物(上海)不動産咨询有限公司設立
平成19年9月	第二種金融商品取引業者登録
平成19年12月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第一部へ指定替え
平成20年2月	東櫻花苑(株)の株式を取得(平成25年11月株式を売却)
平成20年3月	新宿センタービル管理(株)の株式を追加取得
平成23年2月	日本パーキング(株)の株式を公開買付け等により取得
平成25年3月	東京不動産管理(株)の株式を追加取得
平成26年2月	Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. 営業開始
平成26年9月	東京建物シニアライフサポート(株)営業開始

3【事業の内容】

当社及び当社の関係会社67社(うち、連結子会社48社、持分法適用関連会社8社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に係る主要な会社名及び位置付けは次の通りであり、各区分はセグメント情報の区分と同一であります。

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

(1) ビル等事業

当社及び連結子会社である東京建物リゾート(株)、京橋開発特定目的会社、新宿センタービル特定目的会社、名駅2丁目開発特定目的会社及び(有)東京プライムステージを営業者とする匿名組合ほか8社並びに持分法適用関連会社である霞が関開発特定目的会社は、事務所用ビル等の賃貸・運営を行っております。

連結子会社である東京不動産管理(株)、(株)東京建物アメニティサポート、新宿センタービル管理(株)及び東京ビルサービス(株)は、建物管理等を行っております。

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

(2) 住宅事業

当社は、マンション、戸建住宅等の開発・分譲を行っております。

連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、分譲マンション等の販売代理を行っております。

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

当社、連結子会社である東京建物不動産販売(株)及びかちどきGROWTH TOWN(株)ほか1社はマンションの賃貸・運営を行っております。

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

(3) その他事業

(不動産流通事業)

当社は、不動産の仲介、鑑定評価及びコンサルティングを行っております。

連結子会社である東京建物不動産販売(株)は、不動産の売買及び仲介を行っております。

(余暇事業)

当社は、福島県の羽鳥湖周辺で別荘分譲及びレジャー施設の開発を行っており、その施設の運営を連結子会社である東京建物リゾート(株)が行っております。

連結子会社である東京建物リゾート(株)は、ホテル及びリゾート施設の運営を行っております。

連結子会社である(株)ホットネスほか1社は、スーパー銭湯の運営を行っております。

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

(時間貸駐車場事業)

連結子会社である日本パーキング㈱は、時間貸駐車場の運営を行っております。

(資産運用事業)

連結子会社である㈱東京建物ファンドマネジメントは、「不動産特定共同事業法」に基づく事業を行っております。

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

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

(海外事業)

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

連結子会社であるTokyo Tatemono Asia Pte.Ltd.は、アジア新興国等における事業機会の模索のための情報収集、調査活動を行っております。

持分法適用関連会社である瀋陽万科東販置業有限公司ほか4社は、中国において分譲マンションの開発等を行っております。

(金融事業)

連結子会社である㈱東京建物ファイナンスは、金融事業を行っております。

(その他)

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

連結子会社である㈱誠愛苑は、有料老人ホームの開発・運営を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



◎は連結子会社

○は持分法適用関連会社

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 または 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
(連結子会社) 東京建物不動産販売 ㈱ ²	東京都新宿区	3,108	住宅、その他	75.8	-	-	1	短期借入金 ³ 4	分譲物件の 販売を委託	当社から 事務所を 賃借
東京建物リゾート㈱	東京都中央区	100	ビル等、その他	100.0	-	2	3	短期貸付金 ³ 1,062 長期貸付金 ³ 4,275	リゾート施 設の運営・ 管理を委託	当社から 事務所・ リゾート 施設を賃 借
㈱東京建物ファンド マネジメント	東京都中央区	100	その他	100.0	-	1	3	短期貸付金 ³ 194	不動産小口 化商品の販 売を委託	当社から 事務所を 賃借
㈱東京建物ファイナ ンス	東京都中央区	100	その他	100.0	15.0	1	3	短期貸付金 ³ 3,688 短期貸付金 82	-	当社から 事務所を 賃借
㈱東京建物アメリ ティサポート	東京都墨田区	100	ビル等、住宅	100.0	100.0	3	2	短期貸付金 ³ 394	ビルの清掃 業務を委託	-
㈱ホットネス	東京都中央区	100	その他	100.0	-	-	4	短期貸付金 ³ 1,002 長期貸付金 ³ 825	-	-
東京建物不動産投資 顧問㈱	東京都中央区	200	その他	100.0	-	1	5	短期借入金 ³ 819	-	当社から 事務所を 賃借
㈱イー・ステート・ オンライン	東京都渋谷区	100	住宅	100.0	-	-	3	短期借入金 ³ 230	インター ネット関連 業務を委託	-
㈱ジェイゴルフ	東京都中央区	100	その他	100.0	-	-	3	短期貸付金 ³ 7,149 長期貸付金 ³ 8,480	-	当社から 事務所を 賃借
㈱プライムプレイス	東京都中央区	100	ビル等	100.0	-	-	3	短期借入金 ³ 133	商業施設の 運営・管理 を委託	-
㈱鶴ヶ島カントリー 倶楽部	埼玉県日高市	100	その他	100.0	100.0	-	-	-	-	-
㈱河口湖カントリー クラブ	山梨県富士河 口湖町	10	その他	95.0	95.0	-	1	-	-	-
㈱東条ゴルフ倶楽部	兵庫県加東市	30	その他	100.0	100.0	-	-	-	-	-
かちどきGROWTH TOWN㈱	東京都中央区	100	住宅	54.0	-	-	3	当社が債務保 証	-	-
東京建物(上海)房地 産咨询有限公司	中華人民共和 国上海市	百万元 ⁷	その他	100.0	-	-	4	-	-	-
新宿センタービル管 理㈱	東京都新宿区	30	ビル等	100.0	-	-	3	短期借入金 ³ 428	ビルの管 理・清掃業 務を委託	当社から 事務所を 賃借

名称	住所	資本金 または 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
日本パーキング㈱	東京都千代田区	100	その他	100.0	20.0	1	3	短期借入金 30 短期貸付金 3420 長期貸付金 34,280	-	当社から事務所を賃借
東京不動産管理㈱	東京都墨田区	120	ビル等	66.0	-	2	2	短期借入金 32,198	ビルの管理業務を委託	-
東京ビルサービス㈱	東京都墨田区	50	ビル等	100.0	100.0	2	2	短期借入金 3102	ビルの管理・清掃業務を委託	-
京橋開発特定目的会社 1	東京都千代田区	68,000	ビル等	-	-	-	-	-	ビルの運営業務を受託	-
新宿センタービル特定目的会社 1	東京都千代田区	16,300	ビル等	-	-	-	-	-	ビルの運営・管理業務を受託	-
名駅2丁目開発特定目的会社 1	東京都千代田区	10,200	ビル等	-	-	-	-	-	ビルの運営・管理業務を受託	-
(有)東京プライムステージを営業者とする匿名組合 1	東京都千代田区	24,500	ビル等	-	-	-	-	-	ビルの運営・管理業務を受託	-
Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd	シンガポール	百万シンガポールドル 2	その他	100	-	-	2	-	-	-
東京建物シニアライフサポート㈱	東京都中央区	100	その他	100	-	-	5	-	高齢者向け住宅の運営・管理業務を委託	当社から事務所を賃借
その他23社										
(持分法適用関連会社) ㈱東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	東京都中央区	350	その他	40.0	-	-	3	-	-	当社から事務所を賃借
瀋陽万科東販置業有限公司	中華人民共和国遼寧省瀋陽市	百萬元 1,700	その他	25.0	-	-	2	-	-	-
㈱つなぐネットコミュニケーションズ	東京都千代田区	1,500	住宅	20.0	-	-	1	-	-	-
その他5社										

(注1) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

(注2) 1: 特定子会社であります。

(注3) 2: 有価証券報告書提出会社であります。

(注4) 3: CMS(キャッシュマネジメントシステム)によるものであります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
ビル等	1,159 〔940〕
住宅	1,005 〔546〕
その他	842 〔1,478〕
全社(共通)	153 〔18〕
合計	3,159 〔2,982〕

(注1) 従業員数は就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(注2) 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成26年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
422 〔79〕	40.9	12.4	9,078

セグメントの名称	従業員数(名)
ビル等	181 〔39〕
住宅	137 〔23〕
その他	24 〔4〕
全社(共通)	80 〔13〕
合計	422 〔79〕

(注1) 従業員数は就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(注2) 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(注3) 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

当社の労働組合の概要は以下の通りであります。

名称	東京建物労働組合
結成年月日	昭和21年7月21日
組合員数	250名
他団体との関係	単独組合で他団体との関係はありません。

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されておりません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、政府による経済政策や日本銀行による金融緩和などにより円安・株高傾向が継続し、企業収益に改善が見られ、基調としては緩やかな回復が継続した一方で、消費税増税後の個人消費の回復について、一部弱さが見られました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、都心部において空室率が一段と低下し、一部では賃料水準の上昇が見られるなど、回復への動きが継続いたしました。分譲住宅市場については、建築費高騰等の懸念材料があるものの、低金利の継続等もあり、契約率は引き続き堅調に推移いたしました。また、不動産投資市場については、良好な資金調達環境を背景とした積極的な物件取引が続くなど、活発に推移いたしました。

このような事業環境のもと、当連結会計年度における当社グループの連結業績につきましては、当連結会計年度よりSPCを連結子会社化したことに伴い、ビル等事業における賃貸収益が大幅に増加したこと等により、営業収益は2,370億4千9百万円（前期2,200億2千6百万円、前期比7.7%増）、営業利益は305億5千9百万円（前期293億6千1百万円、前期比4.1%増）と、前連結会計年度比で増収増益となりました。また、SPCの連結子会社化による金融コストの増加等により、経常利益は173億1千7百万円（前期219億5千9百万円、前期比21.1%減）となった一方、当期純利益については、ビル等事業において「大手町タワー」（東京都千代田区）や「中野セントラルパーク」（東京都中野区）の一部売却に伴う固定資産売却益を計上したこと等により、829億4千4百万円（前期101億2千1百万円、前期比719.5%増）となりました。

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

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

ビル等事業

ビル等事業においては、当社が提供する施設をご利用いただくお客様に「安全・安心・快適」を感じていただくため、「安全水準の向上」「ソフトサービスの向上」に注力するとともに、大規模物件等の稼働率向上を図り、収益基盤の強化に取り組んでまいりました。

当連結会計年度においては、連結子会社化したSPCが保有する「大手町タワー」、「東京スクエアガーデン」（東京都中央区）が通期稼働したことに伴い賃貸収益が増加したこと及び販売用不動産を売却したこと等により、大幅な増収増益となりました。

この結果、営業収益は1,092億8千3百万円（前期664億7千5百万円、前期比64.4%増）、営業利益は294億4千4百万円（前期254億9千3百万円、前期比15.5%増）となりました。

なお、当連結会計年度より持分法適用関連会社化したSPCから「グランフロント大阪」（大阪市北区）を取得しております。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
ビル等賃貸	建物賃貸面積 437,958㎡ (うち転貸面積 124,359㎡)	31,851	建物賃貸面積 695,060㎡ (うち転貸面積 104,236㎡)	62,043
不動産売上	1件	800	5件	22,983
管理受託等	-	21,899	-	24,136
SPC配当収益	-	11,924	-	119
営業収益計	-	66,475	-	109,283
営業利益	-	25,493	-	29,444

住宅事業

住宅事業においては、分譲マンションブランド「Brillia（ブリリア）」のブランドアイデンティティである「洗練された住まい」「住んでからの安心」の実現に向け、厳選した用地取得とお客様志向の商品企画を徹底するとともに、当社分譲住宅に関する様々なお問い合わせを24時間365日受け付けるグループ総合窓口、「Brilliaオーナーズダイヤル」を開設するなど、お客様満足度の向上に資するサービスの提供にも注力してまいりました。

当連結会計年度においては、マンション分譲で「Brillia City 横浜磯子」（横浜市磯子区）、「Brillia ときわ台 Solaie Residence」（東京都板橋区）、「Brillia 本郷三丁目」（東京都文京区）等を売上に計上いたしましたが、年間売上計上戸数が前連結会計年度に比べ減少したこと等により減収減益となりました。

この結果、営業収益は876億7千4百万円（前期1,135億2千3百万円、前期比22.8%減）、営業利益は38億4千1百万円（前期76億6千7百万円、前期比49.9%減）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	1,914戸	92,951	1,376戸	65,573
住宅賃貸	建物賃貸面積 162,582㎡ (うち転貸面積 45,520㎡)	6,267	建物賃貸面積 164,921㎡ (うち転貸面積 47,531㎡)	6,256
マンション管理受託	管理戸数 46,889戸	5,723	管理戸数 51,140戸	6,142
その他	-	8,582	-	9,702
営業収益計	-	113,523	-	87,674
営業利益	-	7,667	-	3,841

その他事業

その他事業においては、時間貸駐車場事業において積極的に新規駐車場の開設を行ったほか、余暇事業においてスーパー銭湯を運営するこち湯(株)を取得いたしました。また、不動産流通事業において法人仲介では、企業が利用・所有する不動産に対する有効活用等の提案営業(CRE営業)を強化し、個人仲介では需要拡大が見込まれる湾岸エリアに新たな拠点を設ける等、仲介事業の拡大に努めてまいりました。なお、前連結会計年度にリフォーム事業を分割し、ビル等事業及び住宅事業に統合いたしました。

当連結会計年度においては、不動産流通事業及び時間貸駐車場事業において好調に推移したこと等により、増益となりました。

これらの結果、営業収益は400億9千1百万円(前期400億2千7百万円、前期比0.2%増)、営業利益は51億2千3百万円(前期36億8千2百万円、前期比39.1%増)となりました。

なお、海外事業において従来の中国事業に加え、成長著しいアジア新興国における事業機会の模索を目的として、新たにシンガポールにTokyo Tatemono Asia Pte. Ltd.を設立いたしました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
不動産流通事業	-	10,210	-	12,107
余暇事業	-	11,971	-	13,544
リフォーム事業	-	1,852	-	-
時間貸駐車場事業	車室数 45,423室	12,586	車室数 46,246室	13,072
その他	-	3,406	-	1,367
営業収益計	-	40,027	-	40,091
営業利益	-	3,682	-	5,123

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、当連結会計年度よりSPCを連結子会社化したことにより593億7千9百万円増加、営業活動により47億9千万円減少、投資活動により2,577億9千8百万円増加、財務活動により2,777億8千7百万円減少したこと等により、前連結会計年度末比で346億3千5百万円増加し、869億7百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動による資金の減少は、47億9千万円（前期比269億2千5百万円減少）となりました。これは主に、たな卸資産の増加、法人税等の支払いによる資金の減少があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における投資活動による資金の増加は、2,577億9千8百万円（前期比2,207億1千4百万円増加）となりました。これは主に、固定資産の取得による資金の減少があった一方、固定資産の売却収入、出資金の売却収入による資金の増加があったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動による資金の減少は、2,777億8千7百万円（前期比2,306億6千7百万円減少）となりました。これは主に、有利子負債の返済、連結子会社化したSPCが行った少数株主への配当金の支払いや払戻しによる資金の減少があったことによるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

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

3【対処すべき課題】

当社グループは、2012年から2014年を最終年度とするグループ中期経営計画「Re-Start～自己変革への挑戦～」を推進し、「選択と集中の構造改革」と「バリューチェーンの最適化」を軸とした変革を図ることで、収益力と財務体質を強化し、将来の飛躍に向けた足場固めを図ってまいりました。

ビル等事業では、長期に亘り事業を推進してまいりました大規模プロジェクトの「大手町タワー」、「東京スクエアガーデン」、「中野セントラルパーク」等を計画通り竣工・稼働させ、資産ポートフォリオの強化を実現するとともに、住宅事業では、多摩ニュータウンにおける日本最大規模の建替えプロジェクトの実現など、高度なノウハウを活かした事業に注力したほか、M & A等も活用し、シニア事業への本格的な取り組みを開始いたしました。

この結果、本計画の定量目標につきましては、財務体質の強化を優先したことにより、連結D / E レシオは目標を達成いたしました。連結営業利益は目標を下回ることとなり、今後更なる収益力の強化が必要と認識しております。

	目標	実績
連結営業利益	350億円	305億円
連結D / E レシオ	3倍	2.6倍

今後の我が国は、人口の減少・シニアマーケットの拡大とともに、ソフト・サービスに対する要求水準の高度化・多様化が見込まれます。

また、当不動産業界におきましては、不動産ストック市場の増加、不動産投資市場における投資対象アセットの多様化が見込まれる一方、用地取得の競争激化に伴う地価高騰や建築費の高止まり等が懸念されます。

このような事業環境の中、当社グループは、2015年度から2019年度の5年間を対象とする、新たなグループ中期経営計画「次も選ばれる東京建物グループへ～革新的なグループシナジーで驚きの価値提供を～」を策定いたしました。お客様から“次も選ばれる”ため、当社グループの多様な事業の有機的な協働により、ハード面のクオリティだけでなく、上質なソフトやサービスを追求した事業展開を行うことで、“お客様が驚きを感じられる魅力あふれる価値”の提供を行います。また、定量目標として、連結営業利益500億円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、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

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

(1) 不動産市況の動向

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

(2) 当社事業に関連する法制、税制等の制定・改定等

当社グループの事業は、各種法令のほか、各自治体が制定した条例、税制等の規制並びに影響を受けているため、将来において、これらの関連法制、条例、税制等が制定・改廃された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等の発生により、当社グループの事業展開、業績や財政状態、所有資産の価値に影響を及ぼす可能性があります。また、税務申告において税務当局との見解の相違が生じた場合は、当社グループの業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 金利の変動

当社グループは、有利子負債の99%を長期による借入とする安定的な資金調達を行うとともに、ほぼ全ての長期借入について金利を固定化し、金利変動による影響を極力少なくするべく対処しておりますが、金利が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼし、また当社グループ所有資産の価値低下につながる可能性があります。

(4) 天災等の発生

地震・風水害等の天災地変、戦争、暴動、テロ、その他突発的な事故の発生により、当社グループ所有資産の価値低下や当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 株式市場の動向

当社グループは、市場性のある株式を保有しておりますが、株式市場が下落し、保有株式の価値が大幅に下落した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は1兆3,194億6千5百万円となり、前連結会計年度末比で3,813億3百万円の増加となりました。これは、SPCを連結子会社化したことに伴う有形固定資産の増加等によるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は1兆136億5千7百万円となり、前連結会計年度末比で3,377億7千2百万円の増加となりました。これは、SPCを連結子会社化したことに伴う有利子負債の増加等によるものであります。有利子負債残高(リース債務除く)は7,482億7千3百万円(前期末比3,135億1千万円の増加)となっております。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は3,058億8百万円となり、前連結会計年度末比で435億3千1百万円の増加となりました。これは、当期純利益のほか、SPCを連結子会社化したこと等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・経常利益)

前連結会計年度に比べてマンションの売上計上戸数は減少したものの、当連結会計年度より連結子会社化したSPC(以下「連結対象SPC」という。)が保有する「大手町タワー」や「東京スクエアガーデン」が通期稼働したこと等により賃貸収益が大幅に増加するとともに、当社が保有する販売用のオフィスビル等を売却したことにより不動産売上高が増加いたしました。その一方で、連結対象SPCの借入金や社債に係る支払利息及び借入手数料等の金融コストが増加したこと等により、営業収益は前連結会計年度比170億2千2百万円増の2,370億4千9百万円、営業利益は前連結会計年度比11億9千7百万円増の305億5千9百万円、経常利益は前連結会計年度比46億4千1百万円減の173億1千7百万円となりました。

(特別損益)

特別損益では、特別利益に連結対象SPCが「大手町タワー」や「中野セントラルパーク」の一部を売却したことに伴う固定資産売却益及び連結対象SPCの少数株主から出資持分を取得したことに伴う負ののれん発生益等を計上し、特別損失に賃貸マンション及び商業施設等に係る減損損失並びに連結対象SPCが借入金を期限前に返済したことで発生した借入金繰上返済費用を計上いたしました。

この結果、当期純利益は前連結会計年度比728億2千2百万円増の829億4千4百万円となりました。

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

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

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

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の当社グループは、ビル等事業において、「グランフロント大阪」の共有持分の取得等を中心として、あわせて510億7千3百万円の設備投資を行っております。

セグメント別の設備投資の内訳は、以下の通りであります。

(投資額には、有形固定資産・無形固定資産の金額を含んでおります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。)

	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)	増減(百万円)
ビル等	5,450	45,673	40,223
住宅	211	433	222
その他	1,398	4,878	3,479
小計	7,060	50,985	43,925
消去又は全社	129	88	40
合計	7,189	51,073	43,884

2【主要な設備の状況】

当社及び連結子会社の主要な設備は、以下の通りであります。

(1) ビル等セグメント

平成26年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注1)、(注2) (㎡)	建物 延床面積 (注2) (㎡)	帳簿価額(注3)			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物㈱	本社ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	1,492 [867]	14,157	11,536	718	0	12,255
東京建物㈱	室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	755	9,113	7,847	596	2	8,445
東京建物㈱	第3室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,444	12,382	9,473	831	0	10,303
東京建物㈱	日本橋ファーストビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	285	2,004	1,722	521	0	2,243
東京建物㈱	ヤエスメッグビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	202	1,822	2,154	213	0	2,368
東京建物㈱	新呉服橋ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨造 地上21階 地下4階	1,482	16,268	23,920	1,464	14	25,399
東京建物㈱	八重洲ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上11階 地下2階	1,777	17,496	8,710	5,069	124	13,903
東京建物㈱	日本橋T Eビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨造 地上9階	559	4,885	2,807	1,210	19	4,037
京橋開発特定目的 会社 京橋3丁目特定目的 会社	東京スクエアガーデン (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上24階 地下4階	4,435	63,816	92,241	17,386	393	110,021
東京建物㈱	大手町フィナンシャル シティ ノースタ ワー (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上31階 地下4階	356	4,161	8,127	1,948	11	10,087
東京建物㈱	九段ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	1,214	9,046	7,990	1,013	1	9,004
東京建物㈱	KY麹町ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨造 地上9階 地下1階	643	4,627	4,059	994	0	5,054
東京建物㈱	JAビル・経団連会館 (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上37階 地下4階	1,107	18,048	14,245	3,936	16	18,197
(有)東京プライムス テージを営業者と する匿名組合	大手町タワー (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄筋コンクリ ート造 地上38階 地下6階	7,875 [7,875]	147,910	89,841	65,063	897	155,801
東京建物㈱ 新宿センタービル 特定目的会社	新宿センタービル (東京都新宿区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上54階 地下5階	7,643	92,714	93,042	12,297	341	105,682
東京建物㈱ 東京建物リゾート ㈱	大崎ニューシティ 3号館・日精ビル (東京都品川区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上21階 地下2階	2,224	11,664	5,493	3,230	1	8,725
(有)大崎ファースト ステージを営業者 とする匿名組合	大崎センタービル (東京都品川区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上17階 地下2階	5,420 [5,420]	37,797	893	8,513	162	9,568
東京建物㈱	青山ビル (東京都港区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	737	5,155	4,938	681	1	5,621
東京建物㈱	東建・長井ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	739	3,283	2,383	192	3	2,579
東京建物㈱	渋谷ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	593	3,907	2,680	383	1	3,064
東京建物㈱	東渋谷ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨造 地上14階 地下3階	2,424	14,433	5,451	2,828	2	8,281
東京建物㈱	恵比寿ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階	1,051 [1,051]	4,853	3,180	580	3	3,764
東京建物リゾート ㈱	東建インターナシ ョナルビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下1階	2,614	17,254	8,635	1,382	18	10,036
東京建物㈱	中野セントラルパー ク (東京都中野区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上22階 地下1階他	12,914	76,964	48,857	19,093	439	68,390
東京建物㈱	町田ビル (東京都町田市)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,507 [1,507]	8,077	2,674	1,513	7	4,195
東京建物㈱	横浜ファーストビル (神奈川県横浜市西 区)	貸事務所	鉄骨造 地上15階 地下3階	966	12,239	5,575	1,811	8	7,395

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注1)、(注2) (㎡)	建物延床 面積 (注2) (㎡)	帳簿価額(注3)			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物株 東京建物リゾート 株 東京建物アメリ ティサポート 株 東京不動産管理株 東京ビルサービス 株	ニューステージ横浜 (神奈川県横浜市神 奈川区)	貸事務所	鉄骨造・鉄筋コンクリ ート造 地上18階 地下1階	25,461 [4,588]	22,211	1,286	5,404	2	6,692
東京建物株	S MARK (群馬県伊勢崎市)	商業施設	鉄骨造 地上5階	135,054 [129,382]	110,960	1,032	9,357	31	10,421
東京建物株	梅田ビル (大阪府大阪市北区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンク リート造 地上14階 地下4階	1,359 [237]	14,492	8,195	2,644	2	10,842
東京建物株	グランフロント大阪 (大阪府大阪市北区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄筋コンクリ ート造 地上38階 地下3階他	4,316	49,413	23,613	13,267	82	36,963
合同会社ネクスト ステージを営業者 とする匿名組合	明治安田生命大阪梅 田ビル (大阪府大阪市北区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンク リート造 地上31階 地下2階	1,999	17,660	6,239	3,519	4	9,763
東京建物株	四条烏丸FTスクエア (京都府京都市下京 区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下3階	1,573	9,655	2,367	1,222	7	3,597
東京建物株	仙台ビル (宮城県仙台市青葉 区)	貸事務所	鉄骨造 地上20階 地下3階	2,359	28,496	11,388	5,854	122	17,365
東京建物株 名駅2丁目開発特 定目的会社	名古屋プライムセン トラタワー (愛知県名古屋市中 西区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上23階 地下1階	3,748	25,008	7,542	5,394	32	12,968

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

(注2) 土地等面積及び建物延床面積は当社及び連結子会社の持分面積を記載しております。

(注3) 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

(注4) 上記のほか、当社の賃借している主要な転貸用建物は下記の通りであります。

平成26年12月31日現在

会社名	名称	所在地	賃借面積(㎡)
東京建物株	新宿スクエアタワー	東京都新宿区	27,659
東京建物株	T Gビルディング	東京都中央区	17,800
東京建物株	ニューステージ横浜	神奈川県横浜市神奈川区	9,107
東京建物株	宏正三番町第一ビル	東京都千代田区	7,193
東京建物株	イーストスクエア大森	東京都品川区	6,521
東京建物株	霞が関コモンゲート(民間収益施設)	東京都千代田区	6,421

(注) ニューステージ横浜の賃借面積については、当社及び連結子会社の保有部分を除いた面積を記載しております。

(2) 住宅セグメント

平成26年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注1) (㎡)	建物 延床面積 (㎡)	帳簿価額(注2)			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
かちどき GROWTH TOWN株	アパートメンツタ ワー勝どき (東京都中央区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上45階 地下2階	5,034 [5,034]	54,431	36	13,383	283	13,703
東京建物株	アパートメンツ東 雲チャンネルコート (東京都江東区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上14階 地下1階他	7,739 [7,739]	40,988	0	5,295	32	5,327
東京建物株	アパートメンツ三 軒茶屋 (東京都世田谷区)	賃貸マン ション	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階	11,986 [11,986]	26,104	24	2,345	31	2,400

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

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

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

(3) その他セグメント

平成26年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注1) (㎡)	建物 延床面積 (㎡)	帳簿価額(注2)			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物(株)	羽鳥湖高原レジーナの森 (福島県岩瀬郡天栄村)	リゾート施設	コテージ、テニスコート等	255,170	10,636	136	351	14	502
(株)ホットネスほか1社	おふるの王様光が丘店 (東京都板橋区)ほか10店舗	温浴施設	-	47,116 [47,116]	30,221	18	3,167	205	3,391
(株)鶴ヶ島カンントリー倶楽部ほか11社	Jゴルフ鶴ヶ島 (埼玉県日高市)ほか11ヶ所	ゴルフ場施設	-	14,892,370 [3,356,494]	80,629	13,978	2,400	4,007	20,387
日本パーキング(株)	駐車場設備 (車室数 46,246室)	時間貸 駐車場	-	-	-	6,716	4,411	1,346	12,475

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

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

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 新設

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	用途	規模等	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	着手及び 完了予定年月
ビル等	東京建物(株)	京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業 (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	地上32階地下3階 延床面積約119,050㎡ (全体)	12,000	3,473	着工 平成25年10月 竣工 平成28年10月
ビル等	東京建物(株)	東京建物日本橋ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	地上13階地下2階 延床面積23,235㎡(全体)	31,400	24,990	着工 平成25年9月 竣工 平成27年2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を含む4社が特定業務代行者として参画している再開発事業であり、投資予定金額は当社分を記載しております。

(注2) 東京建物日本橋ビルは、当社ほか2社との共同事業であり、投資予定金額は当社分を記載しております。

(注3) 今後必要な資金は自己資金及び借入金等によりまかなう予定であります。

(2) 改修

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	工事期間	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	備考
ビル等	東京建物(株)	既存ビル	平成27年1月～平成27年12月	4,185	-	設備改修工事

(注) 今後必要な資金は自己資金及び借入金によりまかなう予定であります。

(3) 売却

特記事項はありません。

(4) 除却

特記事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	800,000,000
計	800,000,000

(注) 平成27年3月26日開催の第197期定時株主総会において、当社普通株式について2株を1株に併合する旨、及び株式併合の効力発生日(平成27年7月1日)をもって、発行可能株式総数を800,000,000株から400,000,000株に変更する定款変更を行う旨承認可決されました。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成26年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成27年3月26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	433,059,168	433,059,168	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 1,000株
計	433,059,168	433,059,168		

(注) 平成27年3月26日開催の第197期定時株主総会において、株式併合の効力発生日(平成27年7月1日)をもって、単元株式数を1,000株から100株に変更する定款変更を行う旨承認可決されました。

(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12月7日(注1)	103,750	421,809	13,775	90,957	13,775	75,614
平成21年12月25日(注2)	11,250	433,059	1,493	92,451	1,493	77,108
平成24年3月29日(注3)	-	433,059	-	92,451	13,901	63,207

(注1) 一般募集 発行価格277円 払込金額265.56円 資本組入額132.78円

(注2) 第三者割当 発行価格277円 払込金額265.56円 資本組入額132.78円

割当先 みずほ証券株式会社

(注3) 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振り替えたものであります。

(6)【所有者別状況】

平成26年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)							単元未満株式の状況(株)
	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)	59	61	197	465	9	9,693	10,484	-
所有株式数(単元)	148,669	17,574	47,832	187,916	41	30,102	432,134	925,168
所有株式数の割合(%)	34.40	4.07	11.07	43.49	0.01	6.96	100.00	-

(注) 自己株式486,238株は、「個人その他」に486単元及び「単元未満株式の状況」に238株含めて記載しており、そのうち実保有高は486,238株であります。

(7)【大株主の状況】

平成26年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	34,704	8.01
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	23,388	5.40
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー(常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	11,115	2.57
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	10,484	2.42
明治安田生命保険相互会社(常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	9,458	2.18
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140030(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	ONE WALL STREET, NEW YORK, NY 10286 U.S.A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	6,949	1.60
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアンツ エグゼンプト(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	6,207	1.43
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー(常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	5,804	1.34
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	5,601	1.29
ヒューリック株式会社	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号	5,273	1.22
計		118,985	27.48

(注1) 平成26年2月6日付でJPモルガン・アセット・マネジメント株式会社及びその共同保有者の代理人であるアンダーソン・毛利・友常法律事務所より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成26年1月31日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する所有 株式数の割合(%)
JPモルガン・アセット・マネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	10,487	2.42
ジェー・エフ・アセット・マネジメント・リミテッド	香港、セントラル、コーノート・ロード 8、チャーター・ハウス21階	1,380	0.32
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	766	0.18

(注2) 平成26年9月30日付で株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループより株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成26年9月22日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する所有 株式数の割合(%)
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	9,677	2.23
三菱UFJ投信株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	5,448	1.26
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	1,714	0.40

(注3) 平成26年12月19日付でフィデリティ投信株式会社より株券等の大量保有報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書による平成26年12月15日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する所有 株式数の割合(%)
フィデリティ投信株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	23,762	5.49

(注4) 平成27年1月8日付でブラックロック・ジャパン株式会社及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書の変更報告書が提出されていますが、当社として当事業年度末現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書の変更報告書による平成26年12月31日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する所有 株式数の割合(%)
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ・エイ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ 市 ハワード・ストリート 400	7,962	1.84
ブラックロック・ジャパン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	5,996	1.38
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ 市 ハワード・ストリート 400	4,864	1.12
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド	〒1 アイルランド共和国 ダブリン イン ターナショナル・ファイナンシャル・サー ビス・センター JPモルガン・ハウス	2,732	0.63
ブラックロック・ライフ・リミテッド	〒EC2N 2DL 英国 ロンドン市 スログモート ン・アベニュー 12	1,143	0.26

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する所有 株式数の割合(%)
ブラックロック・アドバイザーズ(UK)リミテッド	〒EC2N 2DL 英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	550	0.13
ブラックロック・ファンド・マネジャーズ・リミテッド	〒EC2N 2DL 英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	534	0.12
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(ユーケー)リミテッド	〒EC2N 2DL 英国 ロンドン市 スログモートン・アベニュー 12	485	0.11
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベイ・ストリート 161、2500号	449	0.10

(8)【議決権の状況】
【発行済株式】

平成26年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式 (自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式 (自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 486,000	-	-
	(相互保有株式) 普通株式 4,682,000	-	
完全議決権株式(その他)	普通株式 426,966,000	426,966	-
単元未満株式	普通株式 925,168	-	1単元(1,000株)未満の株式
発行済株式総数	433,059,168	-	-
総株主の議決権	-	426,966	-

(注)「単元未満株式」に含まれる自己株式等

東京建物(株)	238株
東京不動産管理(株)	481株

【自己株式等】

平成26年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 東京建物(株)	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	486,000	-	486,000	0.11
(相互保有株式) 東京不動産管理(株)	東京都墨田区太平 四丁目1番3号	2,502,000	-	2,502,000	0.58
(相互保有株式) 東京ビルサービス(株)	東京都墨田区太平 四丁目1番3号	2,180,000	-	2,180,000	0.50
計	-	5,168,000	-	5,168,000	1.19

(9)【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

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

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

会社法第155条第3号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成27年2月12日)での決議状況 (取得期間 平成27年2月24日)	4,682,481	未定(平成27年2月19日の 東京証券取引所市場第一部 における当社の普通株式の 終値に、4,682,481株を乗じ た金額)
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	4,682,481	4,232,962,824
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

(注) 当社は平成27年2月24日をもって、当社の子会社である東京不動産管理(株)が所有する当社株式2,502,481株及び東京ビルサービス(株)が保有する当社株式2,180,000株を自己株式として取得いたしました。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	41,580	36,784,331
当期間における取得自己株式	659	559,671

(注) 当期間における取得自己株式には、平成27年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(単元未満株式の買増請求)	926	709,331	-	-
保有自己株式数	486,238	-	5,169,378	-

(注) 当期間におけるその他には、平成27年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増請求による株式数は含めておりません。

3【配当政策】

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

当期につきましては、上記の方針に基づき、1株当たり6円（うち中間配当3円）としております。

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

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

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成26年8月8日 取締役会決議	1,297	3
平成27年3月26日 定時株主総会決議	1,297	3

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第193期	第194期	第195期	第196期	第197期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月	平成25年12月	平成26年12月
最高(円)	442	414	467	1,173	1,166
最低(円)	261	199	232	398	757

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

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成26年7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	968	928	949	958	1,016	987
最低(円)	853	821	869	757	905	867

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

5【役員の状況】

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		畑 中 誠	昭和20年 7月 2日生	昭和44年 4月 当社入社 平成 7年 3月 取締役企画部長 平成11年 3月 常務取締役企画部長兼国際事業室長 平成15年 3月 代表取締役専務取締役人事部(共同担当)・総務部・福岡支店担当兼投資事業開発本部長兼都市開発事業本部長 平成18年 3月 代表取締役社長 平成24年 2月 取締役会長(現在)	(注3)	135
代表取締役 社長執行役員	海外事業 本部長	佐久間 一	昭和23年 7月 4日生	昭和46年 7月 (株)富士銀行入行 平成10年 6月 同行取締役本店公務部長 平成12年 8月 同行常務執行役員公共・金融グループ長兼 決済・テクノロジーグループ長 平成14年 4月 (株)みずほ銀行監査役 平成15年 3月 当社常務取締役広報IR室・経理部・情報 システム部・鑑定部担当兼経理部長 平成18年 3月 代表取締役専務取締役秘書室・人事部・総 務部担当兼ビル事業本部長 平成21年 1月 代表取締役専務取締役コンプライアンス 部・秘書室・人事部・総務部担当兼ビル事 業本部長 平成22年 3月 代表取締役副社長コンプライアンス部・秘 書室・人事部・総務部担当兼ビル事業本 部長 平成22年 6月 代表取締役副社長社長補佐、コンプライ アンス部・秘書室・人事部・総務部担当 平成23年 3月 代表取締役副社長社長補佐、コンプライ アンス部・秘書室・人事部担当 平成24年 2月 代表取締役社長 平成25年 3月 代表取締役社長執行役員海外事業本部長 (現在)	(注3)	76
代表取締役 専務執行役員	住宅事業 本部長	柴 山 久 雄	昭和28年 6月 2日生	昭和52年 4月 東海興業(株)入社 昭和62年10月 当社入社 平成14年 1月 錦糸町プロジェクト推進部長 平成17年 3月 取締役都市再生プロジェクト推進部長 平成20年 3月 常務取締役住宅事業本部長(RM事業部・ 戸建住宅事業部担当を除く) 平成21年 3月 常務取締役住宅事業本部長 平成22年 6月 常務取締役海外事業本部長兼住宅事業本 部長 平成24年 3月 常務取締役住宅事業本部長 平成25年 3月 取締役専務執行役員住宅事業本部長 平成27年 3月 代表取締役専務執行役員住宅事業本部長 (現在)	(注3)	20
取締役 専務執行役員		野 村 均	昭和33年10月10日生	昭和56年 4月 当社入社 平成17年 3月 ビルマネジメント部長 平成20年 3月 取締役ビル企画部長 平成23年 3月 常務取締役関西支店・九州支店担当兼ビル 事業本部長 平成24年 3月 常務取締役ビル事業本部長 平成25年 3月 取締役常務執行役員関西支店・札幌支店・ 九州支店・名古屋支店担当兼ビル事業本 部長 平成27年 3月 取締役専務執行役員人事部・企画部・総務 コンプライアンス部担当(現在)	(注3)	20

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	アセット サービス 事業本部 長兼クオ リティラ イフ事業 本部長兼 財務部長	加 茂 正 巳	昭和36年 9 月 9 日生	昭和59年 4 月 平成18年10月 平成20年 4 月 平成22年 4 月 平成23年 4 月 平成23年 6 月 平成23年 7 月 平成24年10月 平成25年 3 月 平成26年 2 月 平成27年 3 月	(株)富士銀行入行 (株)みずほ銀行北沢支店長 同行ローン営業開発部長 同行ウェルスマーケティング部長 同行執行役員ウェルスマーケティング部長 同行執行役員本店審議役 同行執行役員本店本店第二部長 同行執行役員東京営業部東京営業第二部長 当社取締役常務執行役員財務部・経理部・ 事務サービス部担当兼アセットサービス事 業本部長兼財務部長 取締役常務執行役員財務部・経理部担当兼 アセットサービス事業本部長兼財務部長 取締役常務執行役員広報CSR部・財務 部・経理部・鑑定部担当兼アセットサービ ス事業本部長兼クオリティライフ事業本 部長兼財務部長(現在)	(注3)	3
取締役 常務執行役員	ビル事業 本部長	福 居 賢 悟	昭和32年 8 月 1 日生	昭和57年 4 月 平成14年10月 平成20年 3 月 平成23年 3 月 平成24年 3 月 平成25年 1 月 平成25年 3 月 平成27年 3 月	当社入社 福岡支店長 企画部長 取締役企画部長 取締役ビル営業推進部長 取締役法人営業推進部長 執行役員法人営業推進部長 取締役常務執行役員関西支店・札幌支店・ 九州支店・名古屋支店担当兼ビル事業本 部長(現在)	(注3)	52
取締役		佐々木 恭之助	昭和19年 8 月 1 日生	昭和43年 4 月 平成 5 年 6 月 平成 6 年 6 月 平成10年 7 月 平成11年 6 月 平成13年 6 月 平成19年 6 月 平成21年 7 月 平成26年 6 月 平成27年 3 月	通商産業省入省 同省東北通商産業局長 日本チェーンストア協会専務理事 東北電力(株)常任顧問 同社取締役経営管理部長 同社常務取締役福島支店長 同社取締役兼(社)東北経済連合会副会長 (財)機械システム振興協会専務理事 (公財)日伊協合理事(現在) 当社社外取締役(現在)	(注3)	-
取締役		黒 田 則 正	昭和24年 7 月 7 日生	昭和48年 4 月 平成13年 6 月 平成14年 4 月 平成17年 4 月 平成19年 4 月 平成22年 4 月 平成22年 6 月 平成22年 6 月 平成25年 4 月 平成25年 6 月 平成26年 6 月 平成26年 6 月 平成26年 7 月 平成26年 9 月 平成27年 3 月	(株)富士銀行入行 同行執行役員本店審議役 (株)みずほコーポレート銀行常務執行役員営 業担当役員 同行常務取締役インターナショナルバンキ ングユニット統括役員 同行取締役副頭取 みずほ信託銀行(株)顧問 同行取締役会長 丸紅(株)社外監査役 みずほ信託銀行(株)常任顧問 (株)損害保険ジャパン社外取締役 日本興亜損害保険(株)社外取締役 (株)ジェイティービー社外監査役(現在) 丸紅(株)顧問(現在) 損害保険ジャパン日本興亜(株)社外取締役 (現在) 当社社外取締役(現在)	(注3)	-
取締役		尾 越 達 男	昭和31年 8 月 7 日生	昭和55年 4 月 平成19年 4 月 平成22年 4 月 平成22年 7 月 平成24年 4 月 平成24年 7 月 平成25年 3 月 平成27年 3 月	安田生命保険(相)入社 明治安田生命保険(相)公法人第三部長 同社商品部長 同社執行役商品部長 同社執行役 同社常務執行役(現在) 当社社外監査役 社外取締役(現在)	(注3)	1

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)		遠山光良	昭和25年5月22日生	昭和49年4月 平成12年6月 平成14年4月 平成15年3月 平成16年4月 平成16年6月 平成20年4月 平成21年4月 平成22年3月 平成25年3月 平成27年3月	安田信託銀行(株)入行 同行執行役員不動産本部副本部長兼不動産企画部長 みずほアセット信託銀行(株)執行役員不動産本部副本部長兼不動産企画部長 みずほ信託銀行(株)執行役員不動産本部副本部長兼不動産企画部長 同行常務執行役員不動産本部 同行常務取締役兼常務執行役員不動産本部長 同行代表取締役副社長兼副社長執行役員 みずほ信託不動産販売(株)代表取締役社長 (株)京都ホテル社外監査役 当社社外監査役(常勤) 監査役(常勤)(現在)	(注4)	2
監査役 (常勤)		花澤敏行	昭和32年7月14日生	昭和56年4月 平成17年7月 平成19年4月 平成21年4月 平成22年6月 平成24年3月 平成24年4月 平成24年6月 平成26年3月	安田火災海上保険(株)入社 (株)損害保険ジャパン経理部長兼グループ事業企画部長 同社経理部長 同社執行役員経理部長 同社執行役員国際企画部長 同社執行役員海外事業企画部長 同社執行役員海外事業企画部長兼欧州部長 同社取締役常務執行役員 当社監査役(常勤)(現在)	(注5)	-
監査役		上原昌弘	昭和21年4月8日生	昭和50年3月 昭和59年7月 平成26年3月	公認会計士登録 上原公認会計士事務所設立(現在) 当社社外監査役(現在)	(注4)	-
監査役		服部秀一	昭和28年11月25日生	昭和59年4月 昭和63年7月 平成16年6月 平成19年4月 平成19年6月 平成21年3月 平成25年1月 平成27年3月	弁護士登録 服部法律事務所(現服部総合法律事務所)設立(現在) ウシオ電機(株)社外監査役(現在) 慶應義塾大学法科大学院講師(金融商品取引法担当)(現在) (株)ポッカコーポレーション社外監査役 (株)ルック社外監査役(現在) ポッカサッポロフード&ビバレッジ(株)社外監査役(現在) 当社社外監査役(現在)	(注6)	-
計							309

(注1) 取締役佐々木恭之助、黒田則正、尾越達男は、社外取締役であります。

(注2) 監査役上原昌弘、服部秀一は、社外監査役であります。

(注3) 平成26年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成28年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注4) 平成26年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成30年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注5) 平成25年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成27年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注6) 平成26年12月期に係る定時株主総会終結のときから平成27年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。

(注7) 当社は、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第2項の規定に基づき、あらかじめ補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次の通りであります。なお、山口隆央氏は社外監査役の要件を満たしております。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (千株)
山口隆央	昭和29年9月13日生	昭和60年2月 昭和62年9月 平成8年1月 平成25年6月	公認会計士登録 山口公認会計士事務所入所 山口公認会計士事務所所長(現在) サトーホールディングス(株)社外監査役(現在)	-

(注8) 当社では執行役員制度を導入しております。執行役員は上記取締役執行役員(5名)のほか、次の10名であり、その担当業務は記載の通りであります。

執行役員	矢内良樹	㈱東京建物アメニティサポート代表取締役社長
執行役員	花田 努	住宅事業企画部長
執行役員	菊池 隆	住宅事業部長
執行役員	稲田史夫	ビル営業推進部長
執行役員	岡本政彦	日本パーキング㈱代表取締役社長
執行役員	鈴木康史	ビルエンジニアリング部長
執行役員	城崎好浩	関西支店長
執行役員	田代雅実	住宅プロジェクト開発部長
執行役員	小澤克人	企画部長
執行役員	和泉 晃	都市開発事業部長

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制

当社は、企業価値の増大に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めております。また、当社の事業内容等を株主をはじめとするステークホルダーの皆様が的確に理解していただけるよう、積極的かつ適切な情報開示を行っております。

また、当社は、「企業理念」の「行動規範」に「法令遵守の精神」を掲げ、コンプライアンスに係る体制を構築し、法令遵守意識の向上や違法行為・不正行為等の発生抑制・未然防止に努めております。

イ．企業統治の体制の概要とその理由

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

a. 取締役会

当社は原則として定例取締役会を毎月1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、当社の業務執行に関する重要事項を決定するとともに、取締役の業務執行を監督しております。また、監査役は取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べまた報告を行っております。

b. 監査役制度

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

なお、当社と社外監査役との間には、特別な利害関係はありません。

c. 執行役員制度

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

d. 経営会議

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

< 企業統治の体制を採用する理由 >

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

ロ．内部統制システム及びリスク管理体制の整備状況

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

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

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

b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

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

c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・ リスク管理体制の基本を定めるリスク管理規程に基づき、リスクを管理する各担当部署においてリスクを継続的に監視するほか、企画部がリスク管理の統括部署として、全社のリスクを総括的に管理する。
- ・ 企画部は、想定されるリスクに応じた、適切な情報伝達とリスク管理体制を整備する。
- ・ 内部統制管理委員会は、内部統制リスク(内部管理リスク及びコンプライアンスリスク)の全社的推進、情報の共有化を行う。
- ・ 内部監査室は、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果を定期的に内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、総務コンプライアンス部並びに企画部に報告する。

d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・組織規程及び職務権限規程に基づき、各部門の業務及びその権限を明確にし、取締役の職務の効率性確保に努める。
 - ・取締役は、取締役会において決定した中期経営計画に基づき、効率的な業務遂行体制を構築する。また、経営資源の適正な配分等を考慮の上、年度毎に事業計画及び利益計画を策定し、取締役会で決定する。
 - ・取締役会は、定期的に各部門の目標達成状況の報告を受け、必要に応じて目標を修正し、業務遂行体制の効率化に向けた改善策を決定する。
- e. 当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ・当社及びグループ各社における内部統制の構築を目指し、当社総務コンプライアンス部並びに企画部は、グループ各社全体の内部統制に関する担当部署として、当社及びグループ各社間での内部統制に関する協議、情報の共有化、指示・要請の伝達等が効率的に行われる体制を構築する。
 - ・当社内部監査室は、グループ各社の内部監査を実施し、その結果を当社の内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、総務コンプライアンス部、企画部及び各グループ会社の社長に報告し、当社企画部は必要に応じて、内部統制に係る改善策の指導、実施の支援・助言を行う。
- f. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制
- 監査役会の要請により、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置する。監査役より監査業務に必要な命令を受けたスタッフは、その命令に関して、取締役、内部監査室長等の指揮命令を受けないこととする。
- g. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制並びに監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ・取締役会及び重要な経営会議については、監査役の出席を確保し、また、取締役、内部監査室及び総務コンプライアンス部は、それぞれ以下の事項について速やかに監査役に報告する。
 - (取締役)
 - 会社に重大な影響を及ぼす恐れのある事項
 - (内部監査室)
 - 内部監査状況
 - 不正行為等の通報状況及びその内容
 - (内部統制管理委員会)
 - 内部管理及びコンプライアンス上重要な事項
 - ・当社は、監査役が、会計監査人、取締役、各部署から定期的に報告を受け、また各々と随時意見交換を行うことができる体制を整備する。

内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

イ．内部監査

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

ロ．監査役監査

監査役全員で構成される監査役会は、監査の方針、監査計画、監査の方法及び監査業務の分担等を策定するとともに、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議または決議を行っております。また、監査役は、取締役会・経営会議に出席(経営会議については常勤監査役のみ)し、必要に応じて意見を述べまた報告を行っております。なお、内部監査室及び会計監査人と緊密な関係を保ち、適宜、情報交換を行っております。また、4名の監査役のうち、上原昌弘氏については公認会計士の資格を有しており、同氏は財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

八．会計監査の状況

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

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

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

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名
指定有限責任社員	向井 誠 (5年)	新日本有限責任監査法人
業務執行社員	新居 幹也 (2年)	

(注)()内は継続監査年数

- ・監査業務に係る補助者の構成

公認会計士	22名
その他の補助者	23名

社外取締役及び社外監査役

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

役名	氏名	当社との関係及び選任状況
社外取締役	佐々木恭之助	当社と同氏の間では特別の利害関係はありません。 同氏については、経済産業行政及び企業経営に携わった豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただけると判断し、選任しております。
社外取締役	黒田 則正	同氏はみずほ信託銀行株式会社出身であり、当社と同社との間では、資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別の利害関係もありません。 同氏については、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただけると判断し、選任しております。
社外取締役	尾越 達男	同氏は明治安田生命保険相互会社の常務執行役であり、当社と同社との間では、資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別の利害関係もありません。 同氏については、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただけると判断し、選任しております。
社外監査役	上原 昌弘	当社と同氏の間では特別の利害関係はありません。 同氏については、公認会計士としての専門的な知識・経験等を当社の監査業務に活かしていただけると判断し、選任しております。
社外監査役	服部 秀一	当社と同氏の間では特別の利害関係はありません。 同氏については、弁護士としての専門的な知識・経験等を当社の監査業務に活かしていただけると判断し、選任しております。

社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する具体的な基準又は方針は有していないものの、各社外取締役及び社外監査役は、東京証券取引所の上場管理等に関するガイドラインにおいて一般株主との利益相反が生じる恐れがあると判断する場合の判断要素として示されている独立性に関する基準及び有価証券上場規程施行規則に定められたコーポレートガバナンス報告書における開示を加重する要件に該当していないこと等から、一般株主との利益相反が生じる恐れがないと判断しております。

なお、当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外取締役及び社外監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。

役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)		対象となる 役員の員数(名)
		基本報酬	業績連動報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	357	271	85	7
監査役 (社外監査役を除く。)	19	19	-	1
社外役員	50	50	-	6

ロ. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

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

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

業績連動報酬は、前事業年度における連結経常利益の1%かつ連結当期純利益の2%の範囲内で支給することとし(ただし社外取締役を除く)、その支給時期、配分等は、取締役会で決定されます。

監査役の報酬につきましては、常勤・非常勤の役割に応じた基本報酬のみとしており、報酬額は月額800万円以内と定めております。

ハ. 役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上であるものがないため、記載しておりません。

株式の保有状況

イ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数	71銘柄
貸借対照表計上額の合計額	81,640百万円

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

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額(百万円)	保有目的
ヒューリック株式会社	41,849,033	65,075	取引関係の維持・強化のため
NK S Jホールディングス株式会社	886,005	2,590	取引関係の維持・強化のため
大成建設株式会社	4,759,900	2,275	取引関係の維持・強化のため
安田倉庫株式会社	1,603,000	1,859	取引関係の維持・強化のため
T P R株式会社	933,687	1,666	取引関係の維持・強化のため
大陽日酸株式会社	2,171,632	1,624	取引関係の維持・強化のため
沖電気工業株式会社	4,700,761	1,165	取引関係の維持・強化のため
東京海上ホールディングス株式会社	294,890	1,036	取引関係の維持・強化のため
宝ホールディングス株式会社	1,000,000	980	取引関係の維持・強化のため
西松建設株式会社	2,364,839	789	取引関係の維持・強化のため
芙蓉総合リース株式会社	170,000	699	取引関係の維持・強化のため
株式会社みずほフィナンシャルグループ	2,975,982	678	取引関係の維持・強化のため
ヤマトホールディングス株式会社	260,000	552	取引関係の維持・強化のため
日本毛織株式会社	690,000	527	取引関係の維持・強化のため
日本精工株式会社	326,857	427	取引関係の維持・強化のため
株式会社ニッピ	500,000	410	取引関係の維持・強化のため
帝国繊維株式会社	298,733	363	取引関係の維持・強化のため
日本信号株式会社	375,000	333	取引関係の維持・強化のため
平和不動産株式会社	182,400	333	取引関係の維持・強化のため
株式会社ミツウロコグループホールディングス	567,000	321	取引関係の維持・強化のため
オカモト株式会社	951,000	311	取引関係の維持・強化のため
タカスタンダード株式会社	332,000	263	取引関係の維持・強化のため
サッポロホールディングス株式会社	559,900	247	取引関係の維持・強化のため
株式会社大垣共立銀行	649,682	187	取引関係の維持・強化のため
東亜建設工業株式会社	636,000	159	取引関係の維持・強化のため
松井建設株式会社	363,000	153	取引関係の維持・強化のため
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	25,872	140	取引関係の維持・強化のため
株式会社大和証券グループ本社	117,055	122	取引関係の維持・強化のため
株式会社大気社	50,000	116	取引関係の維持・強化のため
株式会社銭高組	373,000	108	取引関係の維持・強化のため

(注)特定投資株式の西松建設株式会社以下の21銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、上位30銘柄について記載しております。

(当事業年度)
特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額(百万円)	保有目的
ヒューリック株式会社	41,849,033	50,679	取引関係の維持・強化のため
大成建設株式会社	4,759,900	3,270	取引関係の維持・強化のため
大陽日酸株式会社	2,171,632	2,894	取引関係の維持・強化のため
T P R 株式会社	933,687	2,875	取引関係の維持・強化のため
損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社	886,005	2,703	取引関係の維持・強化のため
安田倉庫株式会社	1,603,000	1,708	取引関係の維持・強化のため
片倉工業株式会社	980,000	1,242	取引関係の維持・強化のため
西松建設株式会社	2,364,839	1,175	取引関係の維持・強化のため
東京海上ホールディングス株式会社	294,890	1,159	取引関係の維持・強化のため
沖電気工業株式会社	4,700,761	1,090	取引関係の維持・強化のため
帝国繊維株式会社	298,733	804	取引関係の維持・強化のため
宝ホールディングス株式会社	1,000,000	784	取引関係の維持・強化のため
芙蓉総合リース株式会社	170,000	711	取引関係の維持・強化のため
ヤマトホールディングス株式会社	260,000	622	取引関係の維持・強化のため
株式会社みずほフィナンシャルグループ	2,975,982	602	取引関係の維持・強化のため
日本毛織株式会社	690,000	546	取引関係の維持・強化のため
日本信号株式会社	375,000	476	取引関係の維持・強化のため
日本精工株式会社	326,857	471	取引関係の維持・強化のため
オカモト株式会社	951,000	407	取引関係の維持・強化のため
株式会社ニッピ	500,000	377	取引関係の維持・強化のため
平和不動産株式会社	182,400	335	取引関係の維持・強化のため
株式会社ミツウロコグループホールディングス	567,000	314	取引関係の維持・強化のため
タカスタンダード株式会社	332,000	289	取引関係の維持・強化のため
サッポロホールディングス株式会社	559,900	286	取引関係の維持・強化のため
株式会社大垣共立銀行	649,682	236	取引関係の維持・強化のため
松井建設株式会社	363,000	213	取引関係の維持・強化のため
株式会社銭高組	373,000	147	取引関係の維持・強化のため
東亜建設工業株式会社	636,000	131	取引関係の維持・強化のため
株式会社大気社	50,000	131	取引関係の維持・強化のため
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	25,872	113	取引関係の維持・強化のため

(注)特定投資株式の帝国繊維株式会社以下の20銘柄については、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ですが、上位30銘柄について記載しております。

取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任決議要件

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

自己の株式の取得

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

中間配当

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

取締役及び監査役の責任免除

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

株主総会の特別決議要件

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

(2)【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)	監査証明業務に基づく報酬 (百万円)	非監査業務に基づく報酬 (百万円)
提出会社	64	-	77	0
連結子会社	56	6	54	3
計	120	6	132	3

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、海外税務当局向け報告書作成業務であります。

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、当連結会計年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日)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)に基づいて作成しております。

なお、当事業年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日)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、連結会計年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 52,272	1 86,908
受取手形及び営業未収入金	19,678	5,867
有価証券	-	10
匿名組合出資金	5 6,875	-
販売用不動産	1, 6 39,653	1, 6 32,702
仕掛販売用不動産	2 31,395	2, 6 45,262
開発用不動産	6 30,174	34,873
繰延税金資産	3,056	4,223
その他	13,112	32,986
貸倒引当金	253	204
流動資産合計	195,964	242,629
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	206,536	360,960
減価償却累計額	97,054	114,566
建物及び構築物（純額）	1, 2 109,482	1, 2 246,393
土地	1, 2, 4 290,863	1, 2, 4 512,148
建設仮勘定	5,536	6,330
その他	16,452	20,581
減価償却累計額	9,670	11,469
その他（純額）	2 6,782	1, 2 9,111
有形固定資産合計	6 412,666	6 773,983
無形固定資産		
借地権	2 15,975	1, 2 106,229
のれん	667	5,374
その他	2 776	1, 2 978
無形固定資産合計	6 17,419	112,582
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 3, 5 235,254	1, 3, 5 121,418
匿名組合出資金	5 52,918	3, 5 9,223
長期貸付金	81	69
繰延税金資産	1,428	2,350
敷金及び保証金	2 10,585	1, 2 21,081
退職給付に係る資産	-	1,834
その他	2, 3, 5 39,428	2, 3, 5 34,344
貸倒引当金	65	52
投資損失引当金	27,520	-
投資その他の資産合計	312,111	190,269
固定資産合計	742,196	1,076,835
資産合計	938,161	1,319,465

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 92,849	1 151,597
1年内償還予定の社債	20,450	1 33,760
未払金	1 9,598	1 6,645
未払法人税等	5,313	1,628
完成工事補償引当金	7	9
賞与引当金	484	517
役員賞与引当金	26	35
不動産特定共同事業出資受入金	2 5,373	2 1,500
その他	1 29,701	1 41,643
流動負債合計	163,803	237,336
固定負債		
社債	119,500	1 107,471
長期借入金	1 197,635	1 451,926
繰延税金負債	33,990	28,320
再評価に係る繰延税金負債	4 26,549	4 31,734
退職給付引当金	9,069	-
役員退職慰労引当金	173	207
環境対策引当金	339	291
受入敷金保証金	1 59,503	1 68,266
退職給付に係る負債	-	9,982
不動産特定共同事業出資受入金	2 53,627	2 66,986
その他	1 11,692	1 11,133
固定負債合計	512,080	776,320
負債合計	675,884	1,013,657
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	63,432	63,432
利益剰余金	18,590	53,446
自己株式	2,375	2,411
株主資本合計	172,098	206,918
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	56,589	51,034
繰延ヘッジ損益	308	326
土地再評価差額金	4 16,161	4 20,957
為替換算調整勘定	5,919	6,278
退職給付に係る調整累計額	-	960
その他の包括利益累計額合計	78,362	78,905
少数株主持分	11,815	19,984
純資産合計	262,276	305,808
負債純資産合計	938,161	1,319,465

【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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業収益	220,026	237,049
営業原価	1 166,031	1 180,696
営業総利益	53,995	56,353
販売費及び一般管理費	2 24,633	2 25,793
営業利益	29,361	30,559
営業外収益		
受取利息	28	18
受取配当金	821	1,035
持分法による投資利益	1,016	276
その他	671	607
営業外収益合計	2,538	1,937
営業外費用		
支払利息	7,692	11,990
借入手数料	1,007	1,984
株式交付費	0	1
社債発行費	203	71
不動産特定共同事業分配金	831	892
その他	205	239
営業外費用合計	9,941	15,179
経常利益	21,959	17,317
特別利益		
固定資産売却益	3 2,158	3 132,762
投資有価証券売却益	10,021	13
関係会社株式売却益	5,281	-
出資金売却益	-	1,846
匿名組合出資金売却益	-	579
負ののれん発生益	2,251	7,092
段階取得に係る差益	1,101	-
受取補償金	153	143
為替換算調整勘定取崩益	569	-
特別利益合計	21,537	142,438
特別損失		
固定資産売却損	4 9	4 4
固定資産除却損	5 132	5 132
投資有価証券売却損	13	-
投資有価証券償還損	-	300
投資有価証券評価損	5,584	4,217
投資損失引当金繰入額	8,570	-
事業譲渡損	177	-
減損損失	6 7,727	6 6,878
持分変動損失	-	754
借入金繰上返済費用	-	7 5,139
特別損失合計	22,215	17,427
税金等調整前当期純利益	21,281	142,328
法人税、住民税及び事業税	8,644	6,231
法人税等調整額	2,044	2,733
法人税等合計	10,688	8,965
少数株主損益調整前当期純利益	10,592	133,363
少数株主利益	471	50,419
当期純利益	10,121	82,944

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	10,592	133,363
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	35,131	6,037
繰延ヘッジ損益	60	17
土地再評価差額金	43	3,363
為替換算調整勘定	5	38
持分法適用会社に対する持分相当額	5,543	323
その他の包括利益合計	1 40,687	1 9,057
包括利益	51,280	124,306
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	49,461	74,366
少数株主に係る包括利益	1,818	49,939

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	63,518	11,164	549	166,584
当期変動額					
剰余金の配当			2,163		2,163
当期純利益			10,121		10,121
土地再評価差額金の取崩			532		532
自己株式の取得				68	68
自己株式の処分		0		1	1
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減				1,759	1,759
連結範囲の変動		86			86
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	85	7,425	1,825	5,513
当期末残高	92,451	63,432	18,590	2,375	172,098

	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	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	23,960	368	15,672	774	-	38,489	7,417	212,491
当期変動額								
剰余金の配当								2,163
当期純利益								10,121
土地再評価差額金の取崩								532
自己株式の取得								68
自己株式の処分								1
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減								1,759
連結範囲の変動								86
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	32,629	60	488	6,694	-	39,872	4,398	44,271
当期変動額合計	32,629	60	488	6,694	-	39,872	4,398	49,785
当期末残高	56,589	308	16,161	5,919	-	78,362	11,815	262,276

当連結会計年度(自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	63,432	18,590	2,375	172,098
当期変動額					
剰余金の配当			3,423		3,423
当期純利益			82,944		82,944
土地再評価差額金の取崩			8,159		8,159
自己株式の取得				36	36
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減				-	-
連結範囲の変動			36,504		36,504
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	0	34,856	36	34,820
当期末残高	92,451	63,432	53,446	2,411	206,918

	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	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	56,589	308	16,161	5,919	-	78,362	11,815	262,276
当期変動額								
剰余金の配当								3,423
当期純利益								82,944
土地再評価差額金の取崩								8,159
自己株式の取得								36
自己株式の処分								0
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減								-
連結範囲の変動		458				458	37,307	344
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	5,555	441	4,795	359	960	1,001	29,139	28,137
当期変動額合計	5,555	17	4,795	359	960	542	8,168	43,531
当期末残高	51,034	326	20,957	6,278	960	78,905	19,984	305,808

【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25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	21,281	142,328
減価償却費	8,318	14,022
減損損失	7,727	6,878
のれん償却額	290	1,131
負ののれん発生益	2,251	7,092
段階取得に係る差損益（は益）	1,101	-
持分法による投資損益（は益）	1,016	276
貸倒引当金の増減額（は減少）	519	47
投資損失引当金の増減額（は減少）	8,570	-
賞与引当金の増減額（は減少）	261	31
役員賞与引当金の増減額（は減少）	59	8
退職給付引当金の増減額（は減少）	392	-
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	-	493
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	1,071	34
環境対策引当金の増減額（は減少）	59	71
受取利息及び受取配当金	850	1,054
支払利息	7,692	11,990
投資有価証券評価損益（は益）	5,584	4,217
投資有価証券売却損益（は益）	10,007	13
投資有価証券償還損益（は益）	-	300
匿名組合出資金売却損益（は益）	-	579
出資金売却損益（は益）	-	1,846
持分変動損益（は益）	-	754
為替換算調整勘定取崩益	569	-
固定資産除売却損益（は益）	2,016	132,625
関係会社株式売却損益（は益）	5,281	-
事業譲渡損益（は益）	177	-
売上債権の増減額（は増加）	8,369	1,585
たな卸資産の増減額（は増加）	2 7,700	2 7,207
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	10,067	1,089
仕入債務の増減額（は減少）	531	7,851
敷金及び保証金の増減額（は増加）	482	5,444
預り金の増減額（は減少）	1,594	7,053
その他	2,660	9,372
小計	30,102	31,830
利息及び配当金の受取額	2,381	1,490
利息の支払額	7,972	13,951
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	2,376	24,160
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,135	4,790

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の償還による収入	5	-
投資有価証券の売却及び償還による収入	30,746	4,950
投資有価証券の取得による支出	14,790	2,612
子会社出資金の売却による収入	-	1,483
子会社出資金の取得による支出	-	8,795
連結の範囲の変更を伴う子会社への出資による支出	3 2,006	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	4 8	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	1,472
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却等による収入	5 16,937	-
出資金の売却による収入	-	16,580
匿名組合出資金の払込による支出	5,100	2,090
匿名組合出資金の払戻による収入	3,041	851
固定資産の売却による収入	15,165	291,343
固定資産の取得による支出	7,368	50,969
事業譲渡による収入	73	-
貸付けによる支出	1,823	19
貸付金の回収による収入	1,836	29
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（は減少）	1,822	9,486
その他	1,465	967
投資活動によるキャッシュ・フロー	37,083	257,798
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	10	1,090
長期借入れによる収入	44,200	286,500
長期借入金の返済による支出	104,700	477,133
長期未払金の返済による支出	862	811
社債の発行による収入	40,000	15,000
社債の償還による支出	22,200	20,460
自己株式の売却による収入	1	0
自己株式の取得による支出	68	36
配当金の支払額	2,159	3,418
少数株主への配当金の支払額	94	49,378
少数株主への払戻による支出	-	22,840
その他	1,226	6,299
財務活動によるキャッシュ・フロー	47,119	277,787
現金及び現金同等物に係る換算差額	704	35
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	12,804	24,744
現金及び現金同等物の期首残高	39,466	52,271
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	59,379
現金及び現金同等物の期末残高	1 52,271	1 86,907

【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 48社

主要な連結子会社

「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しているため省略しております。

当連結会計年度より「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日公表分)等を適用し、中野駅前開発特定目的会社、京橋開発特定目的会社、新宿センタービル特定目的会社、名駅2丁目開発特定目的会社、(有)東京プライムステージを営業者とする匿名組合等の特定目的会社7社及び匿名組合6社を連結の範囲に含めております。

Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd.及び東京建物シニアライフサポート(株)は、設立により、連結の範囲に含めております。

ここち湯(株)及び(株)誠愛苑は、株式の取得により子会社となったため、連結の範囲に含めております。

日本橋1丁目開発特定目的会社及び中野駅前開発特定目的会社は、清算終了したため、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

M E T S 1 特定目的会社

(連結の範囲から除いた理由)

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

(3) 開示対象特別目的会社

開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の数

関連会社 8社

主要な会社名 (株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

当連結会計年度より「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日公表分)等を適用し、大阪駅北地区開発特定目的会社、ナレッジ・キャピタル特定目的会社及び霞が関開発特定目的会社を持分法適用の範囲に含めております。

上海祥大不動産発展有限公司、大阪駅北地区開発特定目的会社及びナレッジ・キャピタル特定目的会社は、出資持分の譲渡等に伴い、持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社(M E T S 1 特定目的会社他)及び関連会社(日精ビル管理(株))の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。

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

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次の通りであります。

- 3月26日決算会社 特定目的会社2社(*1)
- 9月30日決算会社 特定目的会社3社(*2)
- 10月29日決算会社 匿名組合1社(*3)
- 10月31日決算会社 匿名組合2社(*2)
- 11月30日決算会社 特定目的会社2社、匿名組合2社(*2)

(*1) 11月30日現在で本決算に準じた仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

(*2) 連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。

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

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

その他の連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。

4 会計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

有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

その他有価証券

時価のあるもの

連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

仕掛販売用不動産

同上

開発用不動産

同上

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

当社及び国内連結子会社

有形固定資産(リース資産を除く)

建物及び構築物 定額法

その他

機械及び装置 定額法

車両運搬具 定率法

工具、器具及び備品 同上

但し、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)に限り定額法、その他は定率法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については、主として法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。なお、リース取引開始日が平成20年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

在外連結子会社

定額法

(3) 重要な繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

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

完成工事補償引当金

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

賞与引当金

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

役員賞与引当金

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

役員退職慰労引当金

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

環境対策引当金

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

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

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

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

小規模企業等における簡便法の採用

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

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金及び社債

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(7) のれんの償却方法及び償却期間

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

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(9) 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。ただし、免税事業者である一部の連結子会社は税込方式を採用しております。

(会計方針の変更)

(連結財務諸表に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度より「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日公表分)、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日公表分)、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日公表分)及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日公表分)を適用し、中野駅前開発特定目的会社、京橋開発特定目的会社、新宿センタービル特定目的会社、名駅2丁目開発特定目的会社、(有)東京プライムステージを営業者とする匿名組合等の特定目的会社7社及び匿名組合6社(以下総称して「連結対象SPC」という。)を連結子会社といたしました。

新たに連結子会社となる連結対象SPCへの会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項(3)に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首において連結対象SPCに関する資産、負債及び少数株主持分を連結財務諸表上の適正な帳簿価額により評価しております。

この結果、当連結会計年度の期首の利益剰余金が36,504百万円減少しております。

(退職給付に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度より「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。)、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債または資産として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債または資産に計上いたしました。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な扱いに従っており、当連結会計年度において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が9,982百万円、退職給付に係る資産が1,834百万円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が960百万円増加しております。

なお、1株当たり純資産額は2円24銭増加しております。

(未適用の会計基準等)

(退職給付に関する会計基準等)

- ・「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)
- ・「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)

(1) 概要

本会計基準等は、財務報告を改善する観点及び国際的な動向を踏まえ、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充を中心に改正されたものであります。

(2) 適用予定日

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年12月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(企業結合に関する会計基準等)

- ・「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)
- ・「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)
- ・「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・「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25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

(1) 概要

本会計基準等は、子会社株式の追加取得等において支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、取得関連費用の取扱い、当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更並びに暫定的な会計処理の確定の取扱い等について改正されたものであります。

(2) 適用予定日

上記を除き、平成27年12月期の期首より早期適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)		当連結会計年度 (平成26年12月31日)	
販売用不動産	5,190 百万円	(- 百万円)	5,138 百万円	(- 百万円)
建物及び構築物	8,621 百万円	(- 百万円)	115,793 百万円	(105,372 百万円)
土地	16,143 百万円	(- 百万円)	182,109 百万円	(148,043 百万円)
その他(有形固定資産)	- 百万円		1,771 百万円	(1,771 百万円)
借地権	- 百万円		90,734 百万円	(90,734 百万円)
その他(無形固定資産)	- 百万円		22 百万円	(22 百万円)
敷金及び保証金	- 百万円		4,291 百万円	(4,291 百万円)
計	29,956 百万円	(- 百万円)	399,860 百万円	(350,236 百万円)

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

担保に係る債務

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)		当連結会計年度 (平成26年12月31日)	
短期借入金	2,887 百万円	(- 百万円)	77,933 百万円	(77,933 百万円)
1年内償還予定の社債	- 百万円		3,560 百万円	(3,560 百万円)
未払金	700 百万円	(- 百万円)	700 百万円	(- 百万円)
その他(流動負債)	16 百万円	(- 百万円)	16 百万円	(- 百万円)
社債	- 百万円		3,171 百万円	(3,171 百万円)
長期借入金	3,386 百万円	(- 百万円)	232,759 百万円	(227,573 百万円)
受入敷金保証金	274 百万円	(- 百万円)	258 百万円	(- 百万円)
その他(固定負債)	3,500 百万円	(- 百万円)	2,800 百万円	(- 百万円)
計	10,765 百万円	(- 百万円)	321,200 百万円	(312,239 百万円)

上記のうち、()内書きはノンリコース債務を示しております。

上記のほか、前連結会計年度において、社内預金保全のための信託財産及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として、現金及び預金(定期預金)1百万円並びに投資有価証券1,071百万円を、当連結会計年度において、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として、現金及び預金(定期預金)1百万円並びに投資有価証券172百万円を、差し入れております。

2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
仕掛販売用不動産	1,905 百万円	4,662 百万円
建物及び構築物他	27,914 百万円	19,980 百万円
土地	70,969 百万円	84,043 百万円
借地権	3,886 百万円	3,180 百万円
その他(無形固定資産)	7 百万円	8 百万円
敷金及び保証金	756 百万円	720 百万円
その他(投資その他の資産)	231 百万円	135 百万円
計	105,671 百万円	112,731 百万円

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

3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
投資有価証券(株式)	974 百万円	1,096 百万円
投資有価証券(優先出資)	5,010 百万円	9,242 百万円
匿名組合出資金	- 百万円	6,789 百万円
その他(出資金)	33,524 百万円	20,297 百万円

4 土地の再評価

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

・再評価の方法

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

・再評価を行った年月日

平成12年12月31日

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

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
匿名組合出資金	6,875 百万円	- 百万円
流動資産小計	6,875 百万円	- 百万円
投資有価証券	116,325 百万円	9,707 百万円
匿名組合出資金	52,918 百万円	9,223 百万円
その他(投資その他の資産)	1 百万円	1 百万円
固定資産小計	169,245 百万円	18,932 百万円
計	176,120 百万円	18,932 百万円

流動資産には、販売目的で保有している匿名組合出資金を計上しております。

匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。

6 前連結会計年度において、有形固定資産4,686百万円及び無形固定資産2百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に1,048百万円、開発用不動産に3,640百万円振替えております。

当連結会計年度において、販売用不動産2,074百万円及び仕掛販売用不動産473百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

7 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
住宅ローン利用者及び従業員住宅取得制度利用者	22,195 百万円	10,173 百万円

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

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業原価	2,335 百万円	155 百万円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
広告宣伝費	3,494 百万円	2,667 百万円
給料手当	6,867 百万円	7,083 百万円
賞与引当金繰入額	128 百万円	146 百万円
役員賞与引当金繰入額	23 百万円	35 百万円
退職給付費用	708 百万円	642 百万円
役員退職慰労引当金繰入額	46 百万円	45 百万円

3 固定資産売却益の内容は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
土地	969 百万円	841 百万円
建物及び構築物他	1,182 百万円	36,897 百万円
借地権	6 百万円	96,706 百万円
計	2,158 百万円	132,762 百万円

4 固定資産売却損の内容は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
土地	4 百万円	- 百万円
建物及び構築物他	5 百万円	4 百万円
計	9 百万円	4 百万円

5 固定資産除却損は、主としてビル附属設備の更新及び駐車場の閉鎖に伴う既存設備の除却損であります。

6 減損損失

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

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
ゴルフ場施設	土地、借地権、建物他	山梨県南都留郡他	2,595百万円
リゾート施設	土地、建物、構築物	福島県岩瀬郡他	2,044百万円
賃貸マンション他	土地、借地権、建物他	東京都世田谷区他	3,087百万円

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

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	3,042百万円
借地権	407百万円
建物	3,028百万円
構築物他	1,248百万円
計	7,727百万円

なお、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループの回収可能価額は、正味売却価額または使用価値により測定しております。正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用し、使用価値は将来キャッシュ・フローを1.5%で割り引いて算定しております。また、売却予定の資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額により評価しております。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
賃貸マンション他	土地、建物及び構築物他	東京都港区他	4,049百万円
商業施設他	土地、建物及び構築物他	福岡県福岡市他	2,829百万円

当連結会計年度において、売却予定の資産グループ等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	5,572百万円
建物及び構築物他	862百万円
無形固定資産	444百万円
計	6,878百万円

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

- 7 借入金繰上返済費用は、当連結会計年度より連結子会社化したS P Cが金融機関からの借入金を期限前に返済したことで発生した費用であり、借入金繰上返済精算金、金利スワップ解約精算金及び借入手数料償却費であります。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	64,422	9,376
組替調整額	9,943	13
税効果調整前	54,479	9,389
税効果額	19,347	3,352
その他有価証券評価差額金	35,131	6,037
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	93	27
組替調整額	-	-
税効果調整前	93	27
税効果額	33	9
繰延ヘッジ損益	60	17
土地再評価差額金：		
税効果額	43	3,363
為替換算調整勘定：		
当期発生額	1,903	38
組替調整額	1,956	-
税効果調整前	52	38
税効果額	46	-
為替換算調整勘定	5	38
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	6,702	1,953
組替調整額	1,799	1,629
税効果調整前	4,903	324
税効果額	640	1
持分法適用会社に対する持分相当額	5,543	323
その他の包括利益合計	40,687	9,057

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	433,059,168	-	-	433,059,168

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)	2,440,516	1,097,075	1,570	3,536,021

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 76,397株
連結範囲変動に伴う増加 1,020,678株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 1,570株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年3月28日 定時株主総会	普通株式	2,163	5	平成24年12月31日	平成25年3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3月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,163	5	平成25年12月31日	平成26年3月31日

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	433,059,168	-	-	433,059,168

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	3,536,021	41,580	926	3,576,675

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加

41,580株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少

926株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年3月28日 定時株主総会	普通株式	2,163	5	平成25年12月31日	平成26年3月31日
平成26年8月8日 取締役会	普通株式	1,297	3	平成26年6月30日	平成26年9月2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3月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,297	3	平成26年12月31日	平成27年3月27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は、次の通りであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
現金及び預金	52,272 百万円	86,908 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1 百万円	1 百万円
現金及び現金同等物	52,271 百万円	86,907 百万円

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

3 出資により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

出資により高輪アパートメント特定目的会社を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の主な内訳並びに出資価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社への出資による支出」との関係は下記の通りであります。

流動資産	385百万円
固定資産	5,643百万円
流動負債	67百万円
固定負債	81百万円
小計	5,879百万円
支配獲得時までの持分法評価額	3,490百万円
出資価額	2,389百万円
現金及び現金同等物	383百万円
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社 への出資による支出	2,006百万円

4 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

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

流動資産	4,066百万円
固定資産	11,571百万円
流動負債	2,129百万円
固定負債	4,112百万円
親会社株式	2,036百万円
少数株主持分	2,734百万円
負ののれん発生益	2,251百万円
小計	6,446百万円
支配獲得時までの持分法評価額	2,700百万円
段階取得に係る差益	1,101百万円
追加取得した株式取得価額	2,644百万円
現金及び現金同等物	2,652百万円
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社 株式の取得による収入	8百万円

5 株式の売却等により連結子会社から除外した会社の資産及び負債の主な内訳
前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

株式の売却等により連結子会社から除外した東櫻花苑(株)他2社の連結除外時の資産及び負債の主な内訳並びに株式の売却価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却等による収入」との関係は下記の通りであります。

流動資産	3,920百万円
固定資産	13,653百万円
流動負債	276百万円
固定負債	1,719百万円
関係会社株式売却益	5,281百万円
<hr/>	
小計	20,858百万円
株式の売却価額等	20,858百万円
現金及び現金同等物	3,920百万円
<hr/>	
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社 株式の売却等による収入	16,937百万円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

- ・有形固定資産 主として建物附属設備であります。

リース資産の減価償却の方法

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

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

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

リース資産の減価償却の方法

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

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

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
1年内	5,845	4,926
1年超	85,385	83,648
合計	91,230	88,574

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
1年内	4,013	11,426
1年超	17,387	39,493
合計	21,401	50,919

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

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

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)の管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(平成25年12月31日)

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	52,272	52,272	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	113,698	113,698	-
資産計	165,971	165,971	-
(1) 短期借入金	1,392	1,392	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	289,091	291,797	2,705
(3) 1年内償還予定の社債及び社債	139,950	142,588	2,638
負債計	430,434	435,778	5,344
デリバティブ取引(*1)	(479)	(479)	-

(*1)デリバティブ取引によって生じた正味の債務を()で示しております。

当連結会計年度(平成26年12月31日)

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	86,908	86,908	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	105,579	105,579	-
資産計	192,487	192,487	-
(1) 短期借入金	2,482	2,482	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	601,042	604,169	3,127
(3) 1年内償還予定の社債及び社債	141,232	144,784	3,551
負債計	744,756	751,436	6,679
デリバティブ取引(*1)	(506)	(506)	-

(*1)デリバティブ取引によって生じた正味の債務を()で示しております。

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 有価証券及び投資有価証券

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

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

(3) 1年内償還予定の社債及び社債

社債の時価については、市場価額等によっております。

デリバティブ取引

時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。

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

(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12月31日	平成26年12月31日
非上場株式等(*1)	5,229	6,142
優先出資証券(*1)	116,325	9,707
匿名組合出資金(*2)	59,794	9,223
受入敷金保証金(*3)	59,503	68,266

(*1)これらについては、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産(2)有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

(*2)匿名組合出資金については、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象には含めておりません。

(*3)受入敷金保証金については、市場価額がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することが困難であることから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象には含めておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成25年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	51,870	-	-	-
有価証券及び投資有価証券 満期保有目的の債券				
社債	5	-	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
国債	-	10	-	-
その他	-	100	-	200
合計	51,875	110	-	200

当連結会計年度(平成26年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	86,388	-	-	-
有価証券及び投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの				
国債	10	-	-	-
その他	100	-	-	-
合計	86,498	-	-	-

(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12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	1,392	-	-	-	-	-
社債	20,450	30,200	20,200	15,100	20,000	34,000
長期借入金	91,456	68,504	56,110	21,003	10,714	41,301
合計	113,299	98,704	76,310	36,103	30,714	75,301

当連結会計年度(平成26年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	2,482	-	-	-	-	-
社債	33,760	21,710	16,761	20,000	15,000	34,000
長期借入金	149,115	91,582	56,489	30,308	34,324	239,222
合計	185,358	113,292	73,250	50,308	49,324	273,222

(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12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	101,818	16,545	85,273
債券			
国債	9	9	0
その他	296	273	22
その他	11,355	6,874	4,481
小計	113,480	23,703	89,777
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	47	57	10
その他	170	189	18
小計	217	246	28
合計	113,698	23,950	89,748

当連結会計年度(平成26年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	89,578	16,530	73,048
債券			
国債	10	9	0
その他	99	93	5
その他	14,605	7,285	7,320
小計	104,294	23,920	80,374
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	1,284	1,312	27
その他	-	-	-
小計	1,284	1,312	27
合計	105,579	25,232	80,346

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25年1月1日至平成25年12月31日)

	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
株式	10,348	9,957	13

当連結会計年度(自平成26年1月1日至平成26年12月31日)

	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
債券	202	13	-

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において時価のない有価証券5,584百万円の減損処理を行っております。また、当連結会計年度において時価のない有価証券4,217百万円の減損処理を行っております。

減損処理を行う基準は以下の通りであります。

時価のある有価証券：時価と取得原価を比べた下落率が50%以上の場合または当連結会計年度末を含む3期末連続30%以上50%未満の場合

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

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 金利関連

前連結会計年度(平成25年12月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額 (百万円)	契約額のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	114,545	74,169	(注1)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金及び社債	36,000	36,000	479 (注2)
合計			150,545	110,169	479

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

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

当連結会計年度(平成26年12月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額 (百万円)	契約額のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	223,740	102,097	(注1)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金及び社債	36,000	36,000	506 (注2)
合計			259,740	138,097	506

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

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

(退職給付関係)

前連結会計年度(自平成25年1月1日至平成25年12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、確定給付企業年金制度及び退職一時金制度を設けております。
連結子会社(退職金制度のないものは除く。)は、退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務に関する事項

(単位:百万円)

退職給付債務	16,839
年金資産	7,909
小計(+)	8,929
未認識過去勤務債務	62
未認識数理計算上の差異	77
退職給付引当金(+ +)	9,069

(注) 一部の連結子会社は、退職給付債務の算定において、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

(単位:百万円)

勤務費用(注1、2)	1,003
利息費用	224
期待運用収益	92
過去勤務債務の費用処理額	7
数理計算上の差異の費用処理額	252
退職給付費用 (+ + + +)	1,379

(注1) 確定給付企業年金制度に対する従業員拠出額を控除しております。

(注2) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付見込額の期間配分方法

期間定額基準

割引率

1.0~1.5%

期待運用収益率

1.5%

過去勤務債務の額の処理年数

10年(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により費用処理する方法)

数理計算上の差異の処理年数

10年(各連結会計年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により翌連結会計年度から費用処理する方法)

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12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、確定給付企業年金制度及び退職一時金制度を設けております。

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

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

2. 確定給付制度

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

（単位：百万円）

退職給付債務の期首残高	16,406
勤務費用	943
利息費用	241
数理計算上の差異の発生額	106
退職給付の支払額	461
退職給付債務の期末残高	17,236

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表（簡便法を適用した制度を除く。）

（単位：百万円）

年金資産の期首残高	7,909
期待運用収益	118
数理計算上の差異の発生額	1,223
事業主からの拠出額	494
退職給付の支払額	191
年金資産の期末残高	9,554

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

（単位：百万円）

退職給付に係る負債の期首残高	433
退職給付費用	93
退職給付の支払額	60
退職給付に係る負債の期末残高	465

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

(単位：百万円)

積立型制度の退職給付債務	7,719
年金資産	9,554
	1,834
非積立型制度の退職給付債務	9,982
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	8,147
退職給付に係る負債	9,982
退職給付に係る資産	1,834
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	8,147

(5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

(単位：百万円)

勤務費用	943
利息費用	241
期待運用収益	118
数理計算上の差異の費用処理額	165
過去勤務費用の費用処理額	7
簡便法で計算した退職給付費用	93
確定給付制度に係る退職給付費用	1,318

(6) 退職給付に係る調整累計額

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

(単位：百万円)

未認識過去勤務費用	54
未認識数理計算上の差異	1,360
合計	1,415

(7) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次の通りであります。

(単位：%)

債券	29.5
株式	20.9
一般勘定	8.7
投資信託	37.5
その他	3.4
合計	100.0

長期期待運用収益率の設定方法

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

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当連結会計年度末における主要な数理計算上の計算基礎

割引率	0.3～1.5%
長期期待運用収益率	1.5%

3. 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、13百万円であります。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
繰延税金資産		
投資有価証券評価損	19,605百万円	2,459百万円
減損損失	13,294百万円	19,604百万円
税務上の繰越欠損金	3,011百万円	6,172百万円
投資損失引当金	9,350百万円	- 百万円
退職給付引当金	3,263百万円	3,407百万円
販売用不動産評価損	2,336百万円	1,893百万円
関係会社株式等評価損	1,804百万円	1,352百万円
減価償却超過額	605百万円	625百万円
役員退職慰労引当金	76百万円	87百万円
投資に係る税効果	- 百万円	3,865百万円
親子会社間の会計処理統一等による調整額	- 百万円	13,073百万円
その他	3,668百万円	3,248百万円
繰延税金資産小計	57,016百万円	55,790百万円
評価性引当額	43,957百万円	38,124百万円
繰延税金資産合計	13,059百万円	17,666百万円
繰延税金負債		
子会社資産評価替	3,695百万円	3,217百万円
その他有価証券評価差額金	34,851百万円	31,498百万円
買換資産圧縮積立金	2,744百万円	2,744百万円
持分変動利益	762百万円	762百万円
その他	512百万円	1,190百万円
繰延税金負債合計	42,566百万円	39,413百万円
繰延税金資産(負債)純額	29,506百万円	21,747百万円

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

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
繰延税金資産に係る評価性引当額	9.3%	19.9%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7%	0.2%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	4.0%	0.4%
住民税均等割等	0.3%	0.1%
海外子会社税率差異	0.3%	0.0%
復興特別法人税分の税率差異	1.1%	0.9%
土地再評価に係る繰延税金資産に対する 評価性引当額増減額	0.3%	1.4%
支払分配金の損金算入額	- %	12.3%
その他	4.8%	1.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	50.2%	6.3%

3. 法人税の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後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になりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%に変更されております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	325,151
		期中増減額	15,013
		期末残高	310,137
	期末時価	349,722	959,925
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	105,955
		期中増減額	13,411
		期末残高	92,543
	期末時価	97,100	143,500

(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。

(注2) 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、不動産の取得5,701百万円及び新規連結子会社の増加に伴う不動産の増加7,972百万円であります。また、主な減少は、減価償却6,818百万円、減損損失3,017百万円、不動産の売却13,000百万円、販売用不動産及び仕掛販売用不動産への振替4,688百万円、連結除外に伴う不動産の減少13,653百万円であります。

当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得49,410百万円及びS P Cの連結子会社化に伴う不動産の増加577,550百万円であります。また、主な減少は、減価償却12,515百万円、減損損失6,367百万円、不動産の売却158,581百万円であります。

(注3) 期末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産評価に基づく金額、その他の物件は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	38,482	69,030
	賃貸費用	27,292	43,553
	差額	11,189	25,476
	その他損益	898	126,284
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	5,812	6,823
	賃貸費用	4,311	4,012
	差額	1,501	2,810
	その他損益	4	14

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

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

従って、当社は事業本部を基礎とした事業別セグメントから構成されており、「ビル等事業」、「住宅事業」、「その他事業」の3つを報告セグメントとしております。

「ビル等事業」は、事務所用ビル・商業施設の賃貸及び管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション・戸建住宅の分譲並びにマンションの賃貸及び管理等を行っております。「その他事業」は、不動産流通事業、余暇事業、時間貸駐車場事業等を行っております。

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

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

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

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位:百万円)

	ビル等	住宅	その他	調整額(注1)	連結財務諸表 計上額(注2)
営業収益					
外部顧客への営業収益	66,475	113,523	40,027	-	220,026
セグメント間の内部営業 収益又は振替高	823	358	1,550	2,731	-
計	67,298	113,882	41,577	2,731	220,026
セグメント利益	25,493	7,667	3,682	7,482	29,361
セグメント資産	539,804	133,861	117,753	146,741	938,161
その他の項目					
減価償却費	4,662	1,561	1,971	122	8,318
持分法適用会社への投資 額	-	661	33,833	-	34,495
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	5,450	211	1,398	129	7,189

(注1)(1)セグメント利益の調整額 7,482百万円には、セグメント間取引消去 69百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 7,412百万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146,741百万円には、全社資産178,410万円、セグメント間消去 31,669百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等でありませぬ。

(注2)セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

（単位：百万円）

	ビル等	住宅	その他	調整額(注1)	連結財務諸表 計上額(注2)
営業収益					
外部顧客への営業収益	109,283	87,674	40,091	-	237,049
セグメント間の内部営業 収益又は振替高	881	323	2,791	3,996	-
計	110,164	87,998	42,883	3,996	237,049
セグメント利益	29,444	3,841	5,123	7,848	30,559
セグメント資産	899,594	146,002	116,353	157,514	1,319,465
その他の項目					
減価償却費	10,875	1,334	1,650	161	14,022
持分法適用会社への投資 額	-	751	20,618	-	21,370
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額	623,256	433	5,901	88	629,679

(注1)(1)セグメント利益の調整額 7,848百万円には、セグメント間取引消去 658百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 7,190百万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157,514百万円には、全社資産200,705百万円、セグメント間消去 43,191百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等でありませぬ。

(注2)セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

4. 報告セグメントの変更等に関する事項

前連結会計年度において、セグメント情報におけるセグメント区分は「ビル等」、「住宅」、「不動産流通」及び「その他」に区分しておりましたが、不動産流通セグメントの量的な重要性が低下したため、当連結会計年度からその他セグメントに含めて記載する方法に変更しております。

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

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日）

（単位：百万円）

	ビル等	住宅	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
減損損失	1,065	1,927	4,733	-	7,727

当連結会計年度（自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日）

（単位：百万円）

	ビル等	住宅	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
減損損失	2,204	4,602	71	-	6,878

【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25年 1月 1日 至 平成25年12月31日）

（単位：百万円）

	ビル等	住宅	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
当期償却額	29	2	263	-	290
当期末残高	458	2	210	-	667

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

当連結会計年度（自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日）

（単位：百万円）

	ビル等	住宅	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
当期償却額	988	2	145	-	1,131
当期末残高	4,682	-	692	-	5,374

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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

ビル等事業セグメントにおいて、株式を追加取得したことにより、持分法適用関連会社であった東京不動産管理㈱及び東京ビルサービス㈱が連結子会社となりました。当該事象により、負ののれん発生益2,251百万円を計上しております。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

ビル等事業セグメントにおいて、当連結会計年度より連結子会社化したS P Cの少数株主から出資持分を取得しております。当該事象により、負ののれん発生益7,084百万円を計上しております。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

当社及び連結子会社(東京建物不動産販売㈱及び東京不動産管理㈱)は、資金調達の多様化を図ると共にプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります。)に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社(22社)を開示対象としております。

当該事業は、当社、連結子会社及び共同事業者による出資のほか、各金融機関からの借入等(ノンリコースローン及び特定社債)により行われています。

当社及び連結子会社は、事業終了後、抛出した出資金等を適切に回収する予定であり、将来において損失が発生する場合、当社及び連結子会社の負担は当該出資金等の額に限定されております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社及び連結子会社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

	当連結会計年度末残高 (百万円)	主な損益(注6)	
		項目	金額(百万円)
出資金等(注1)	156,995	営業収益(注2)	11,626
		営業原価(注3)	104
マネジメント業務	-	営業収益(注4)	1,788
仲介業務及び販売代理業務	-	営業収益(注5)	2,225

(注1) 出資金等の内訳は、投資有価証券105,178百万円、匿名組合出資金(流動資産)6,875百万円、匿名組合出資金(固定資産)44,941百万円であり、特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合出資金であります。

(注2) 出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント11,463百万円、「その他」セグメント163百万円であります。

(注3) 出資に対する分配損失等は営業原価として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント38百万円、「その他」セグメント65百万円であります。

(注4) 特別目的会社から受託したアセットマネジメント業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント1,484百万円、「住宅」セグメント28百万円、「その他」セグメント274百万円であります。

(注5) 特別目的会社から受託した不動産売買仲介業務及び販売代理業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント2,186百万円、「その他」セグメント38百万円であります。

(注6) 上記のほか、当社が抛出する出資金等の実質価額が著しく下落したため、投資損失引当金繰入額として特別損失に7,505百万円を計上しております。

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債及び純資産(単純合算)は、次の通りであります。

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	744,660	借入金等(注7)	576,214
その他	81,179	出資預り金等(注8)	267,003
		その他	17,377
合計	825,840	合計	825,840

(注7) 借入金等は、ノンリコースローン及び特定目的会社の特定社債であります。

(注8) 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金及び匿名組合出資金であります。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

当連結会計年度より「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日公表分)等を適用しているため、開示の対象となる特別目的会社はありません。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	583.11円	665.51円
1株当たり当期純利益金額	23.55円	193.12円

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

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	10,121	82,944
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)	10,121	82,944
普通株式の期中平均株式数(千株)	429,726	429,497

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	262,276	305,808
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	11,815	19,984
(うち少数株主持分(百万円))	11,815	19,984
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	250,460	285,823
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	429,523	429,482

(重要な後発事象)

・ 単元株式数の変更、株式併合及び発行可能株式総数の変更

当社は、平成27年2月12日開催の取締役会において、以下の通り、平成27年3月26日開催の第197期定時株主総会に、単元株式数の変更、株式併合及び発行可能株式総数の変更に関する議案を付議することを決議し、同株主総会において承認可決されました。

1. 単元株式数の変更

(1) 変更の理由

全国証券取引所は、「売買単位の集約に向けた行動計画」を発表し、全国証券取引所に上場する国内会社の普通株式の売買単位を100株に集約することを目指しています。当社も、東京証券取引所に上場する企業としてこの趣旨を尊重し、当社株式の売買単位を100株に変更するため、単元株式数を100株に変更することといたしました(以下「本単元株式数変更」)。

(2) 変更の内容

平成27年7月1日をもって、当社普通株式の単元株式数を1,000株から100株に変更いたします。

2. 株式併合

(1) 併合の目的

上記「1. 単元株式数の変更」に記載の通り、普通株式の単元株式数を100株に変更するとともに、中長期的な株価変動等を勘案しつつ投資単位を適切な水準に調整することを目的として、株式併合(2株を1株に併合)を実施することといたしました(以下、「本株式併合」)。なお、本単元株式数変更及び本株式併合に伴い、当社株式の投資単位は従前に比して5分の1の水準となります。

(2) 併合の内容

併合する株式の種類

普通株式

併合の方法・割合

平成27年7月1日をもって、平成27年6月末日の最終の株主名簿に記載された株主様のご所有株式数2株につき1株の割合で併合いたします。

減少株式数

併合前の発行済株式総数(平成26年12月末日現在)	433,059,168株
併合により減少する株式数	216,529,584株
併合後の発行済株式総数	216,529,584株

(注)「併合により減少する株式数」及び「併合後の発行済株式総数」は、株式併合前の発行済株式総数及び株式併合割合に基づき算出した理論値です。

(3) 1株未満の端数が生じる場合の処理

株式併合の結果、1株未満の端数が生じた場合は、会社法の定めに基づき一括して売却処分し、又は自己株式として当社が買取り、それらの代金を端数の生じた株主様に対して、端数の割合に応じて分配いたします。

3. 発行可能株式総数の変更

(1) 変更の理由

前記「2. 株式併合」に記載した株式併合による発行済株式総数の減少を勘案し、発行可能株式総数の適正化を図るため、株式併合割合に応じて発行可能株式総数を変更することといたしました。

(2) 変更の内容

平成27年7月1日をもって、発行可能株式総数を800,000,000株から400,000,000株に変更いたします。

4. 日程

平成27年2月12日	取締役会決議日
平成27年3月26日	定時株主総会決議日
平成27年7月1日(予定)	単元株式数変更、株式併合、発行可能株式総数変更の効力発生日

5. 1株当たり情報

当該株式併合が前連結会計年度の開始日に実施されたと仮定した場合の、前連結会計年度及び当連結会計年度における1株当たり情報は以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	1,166.23	1,331.01
1株当たり当期純利益金額	47.11	386.24

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

. 自己株式の取得

当社は、平成27年2月12日開催の取締役会において、以下の通り、会社法第163条の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、連結子会社の保有する自己株式取得に係る事項を決議し、平成27年2月24日付で取得いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

会社法第135条第3項の規定により、連結子会社が保有する当社普通株式を取得いたしました。

なお、取得した当社普通株式については、後記「 . 株式交換契約の締結」記載の東京建物不動産販売株式会社との株式交換による株式の割り当ての一部に充当する予定です。

2. 自己株式の取得の内容

(1) 取得対象株式の種類

当社普通株式

(2) 取得した株式の総数

4,682,481株（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合1.1%）

うち東京不動産管理株式会社分 2,502,481株

うち東京ビルサービス株式会社分 2,180,000株

(3) 株式の取得価額の総額

4,232百万円

(4) 自己株式取得の日程

平成27年2月12日（売買契約締結日）

平成27年2月24日（権利移転日）

(5) 取得方法

相対取引

. 株式交換契約の締結

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売株式会社（以下「東建不販」）は、平成27年2月12日開催の両社の取締役会において、以下の通り、当社を株式交換完全親会社とし、東建不販を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」）を行うことを決議し、同日、両社の間で株式交換契約（以下「本株式交換契約」）を締結いたしました。

1. 本株式交換の目的

当社は、明治29年創業の総合不動産会社です。「信頼を未来へ」の企業理念を全ての企業活動の指針とし、オフィスビル等の開発・賃貸事業やマンション等の開発・分譲事業を柱に据え、都市開発プロジェクトの推進も積極的に行うなど、収益力の強化と将来に向けての安定した経営基盤の構築に注力してまいりました。

一方、東建不販は、昭和55年に当社のグループ会社として設立され、現在同社の連結子会社4社とともに、法人を中心に不動産取引の仲介を行う仲介事業、不動産を取得し価値を向上させ売却を行うアセットソリューション事業、当社をはじめとするデベロッパーが開発・分譲するマンション・戸建住宅の販売を行う販売受託事業、賃貸マンション、分譲マンション等の賃貸・賃貸管理を行う賃貸事業を主な事業として展開しており、当社グループの住宅事業、不動産流通事業を担う主要なグループ会社となっております。

東建不販は、平成18年に、社会的認知度の向上による収益力の拡大や優秀な人材の確保を目的とし東京証券取引所に上場いたしました。上場後は、当社の子会社として親会社からの独立性を確保しつつ、社外取締役や社外監査役によるガバナンスの充実を通じて、少数株主の利益を適切に保護しながら、上場の利点を活かしつつ各種施策に取り組むことで、株式上場時に企図した成果を上げてまいりました。

当社及び東建不販が属する不動産業界の事業環境につきましては、中長期的には、少子高齢化、人口減少により、新築分譲マンション市場は縮小の懸念があるものの、中古住宅流通市場、リフォーム市場は拡大し、また高齢者向け住宅への需要拡大が見込まれるなど、大きな変化が予想されます。また、建物の規模、品質等のハード面でのニーズに加え、管理、運営、コンサルティング等のソフト面での付加価値へのニーズが高まるなど、顧客ニーズの変化も想定されます。

このような状況のもと、当社と東建不販は、本年を初年度とする新たな中期経営計画をスタートさせるに当たり、平成26年5月頃より、事業環境の変化に柔軟に対応し、両社の強みを活かした更なる成長の実現に向けた方策について、議論を重ねてまいりました。

この結果、当社と東建不販は、大きく変化する事業環境において、それぞれが独立した上場会社としてこれまで培ってきた強みやノウハウを活かしていくことと比較し、グループ内で分散している機能の集約によるバリューチェーンの最適化、グループ内での利益相反の回避による業務シナジーの更なる発揮、事業持株会社化により最適な経営資源の配分と戦略の策定を可能とすることが、将来に向けての両社の企業価値向上に一層資するものとの認識に至りました。そして、これらを実行するためには、当社が東建不販を完全子会社化し組織運営の柔軟性を確保することが最善の方法との結論に達しました。

東建不販としては、今後の事業環境や顧客ニーズの大きな変化を踏まえ、厳しい競争を勝ち抜いていくためには、顧客の様々なニーズに一元的に対応し、グループの持つ機能を一体的に提供していくことが必要であるとの判断に至りました。具体的には、住宅事業を製販一体化し販売中心の体制によるブランド価値の向上と収益力強化により競争の激しくなる新築分譲マンション市場に対応すること、グループ全体のCRE窓口の一化とCREソリューションメニューの集約及び顧客情報の共有により新たな事業機会の創出を行いハード面からソフト面への顧客ニーズの変化に対応すること、並びにシニア事業の統合による人員・ノウハウの最有効活用により高齢者向け住宅の需要拡大に対応することであり、これらを実現することにより、一層の企業価値向上を図り株主を始めとする様々なステークホルダーの期待に応えるためには、当社の完全子会社となることが必要不可欠との結論に達しました。

2. 本株式交換の方法、株式交換に係る割当ての内容等

(1) 本株式交換の方法

平成27年2月12日に締結した本株式交換契約に基づき、平成27年7月1日を本株式交換の効力発生日として、東建不販の株主の有する東建不販の株式を当社が取得するとともに、東建不販の株主（当社を除く。）に当社株式を割当交付いたします。

本株式交換は、当社については、会社法第796条第3項の規定に基づき、株主総会の承認を必要としない簡易株式交換の手続により行う予定です。東建不販については、平成27年3月25日開催の定時株主総会において承認可決された本株式交換契約に基づき行う予定です。

(2) 本株式交換に係る割当ての内容

	当社 (株式交換完全親会社)	東建不販 (株式交換完全子会社)
株式交換比率(株式併合前)	1	0.610
株式交換比率(株式併合後)	1	0.305

(注1) 東建不販の普通株式1株に対して、平成27年7月1日を効力発生日とする株式併合(2株を1株へ併合)の効力発生前の当社の普通株式0.61株(本株式併合の効力発生後の当社の普通株式0.305株)を新株の発行を行うこと及び保有する自己株式を充当することにより割当て交付します。但し、当社が保有する東建不販の普通株式については、本株式交換による株式の割当ては行いません。

(注2) 上記の株式交換比率等は、算定の根拠となる諸条件について重大な変更が生じた場合、当社と東建不販との協議により変更することがあります。

(3) 本株式交換に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

株式交換完全子会社となる東建不販は、新株予約権又は新株予約権付社債を発行しておりません。

3. 本株式交換に係る割当ての内容の根拠等

(1) 割当ての内容の根拠及び理由

当社は、本株式交換の対価の公正性とその他本株式交換の公正性を担保するため、第三者算定機関及びリーガル・アドバイザーをそれぞれ選定し、第三者算定機関から受領した株式交換比率算定書及びリーガル・アドバイザーからの助言を踏まえ、慎重に協議・検討した結果、上記2.(2)「本株式交換に係る割当ての内容」記載の株式交換比率により本株式交換を行うことが妥当であると判断しました。

第三者算定機関は、当社及び東建不販の普通株式の株式交換比率について、それぞれ市場株価が存在することから、市場株価基準法による算定を行うとともに、両者の将来の事業活動の状況を評価に反映するため、両社についてディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF法」）による算定を行っております。

なお、市場株価基準法では、平成27年2月10日を算定基準日とし、東京証券取引所における両社普通株式の算定基準日の終値、算定基準日から遡る1週間の終値の単純平均値、算定基準日から遡る1ヶ月間の終値の単純平均値、算定基準日から遡る3ヶ月間、及び算定基準日から遡る6ヶ月間の終値の単純平均値を採用しております。また、DCF法では、当社及び東建不販各社の将来の財務見通しを算定の基礎としております。

一方、東建不販は、本株式交換の対価の公正性及其他本株式交換の公正性を担保するため、第三者算定機関及びリーガル・アドバイザーをそれぞれ選定し、第三者算定機関から受領した株式交換比率算定書、リーガル・アドバイザーからの助言を踏まえ、かつ、当社及び東建不販と利害関係を有しない独立した外部の有識者等により構成される第三者委員会から受領した答申書における答申内容を最大限尊重し、慎重に協議・検討した結果、上記2.(2)の株式交換比率により本株式交換を行うことが妥当であると判断しました。

第三者算定機関は、当社及び東建不販について、両社が金融商品取引所に上場しており、市場株価が存在することから市場株価法を、また、将来の事業活動の状況を評価に反映するためDCF法を採用いたしました。

なお、市場株価法では、平成27年2月6日を算定基準日として、東京証券取引所における両社の算定基準日の終値、算定基準日から遡る1ヶ月間、3ヶ月間及び6ヶ月間の各期間の終値単純平均値を採用して算定しております。また、DCF法では、当社及び東建不販が作成した財務見通しに基づき、両社が将来生み出すと見込まれるフリー・キャッシュ・フローを、一定の割引率で現在価値に割り引くことによって企業価値や株式価値を評価しております。

(2)上場廃止となる見込み及びその事由

本株式交換に伴い、東建不販の普通株式は東京証券取引所の上場廃止基準に従い、平成27年6月26日をもって上場廃止（最終売買日は平成27年6月25日）となる予定です。上場廃止後は、東京証券取引所において東建不販の普通株式を取引することはできません。

東建不販の普通株式が上場廃止となった後も、本株式交換の効力発生日において東建不販の株主様に割り当てられる当社の普通株式は東京証券取引所に上場されているため、東建不販の株式の所有数に応じて一部の株主様において当社の単元未満株式の割当てのみを受ける可能性はあるものの、当社の1単元以上の株式については引き続き東京証券取引所において取引が可能であり、株式の流動性を確保できるものと考えております。

本株式交換により、当社の単元未満株式を所有することとなる株主様においては、金融商品取引所において単元未満株式を売却することができませんが、当社の単元未満株式の買増制度又は買取制度を利用いただくことが可能です。

なお、東建不販の普通株式については、最終売買日である平成27年6月25日（予定）までは、東京証券取引所において、従来どおり取引することができます。

・特定子会社の異動

当社の特定子会社である京橋開発特定目的会社は、以下の通り、当社が保有する同社の優先出資を全て同社に譲渡したことに伴い、特定子会社に該当しないこととなりました。

1.異動の理由

当社が京橋開発特定目的会社より東京スクエアガーデンの共有持分を取得し、直接保有に切り替えることとなったため。

2.譲渡優先出資口数、譲渡価格及び譲渡前後の所有優先出資の状況

(1)異動前の優先出資口数

1,138,340口

(2)譲渡優先出資口数

1,138,340口

(3)譲渡価格

32,475百万円

(4)異動後の優先出資口数

- 口

3. 異動の日程

平成27年3月19日

. 社債の発行

当社は、平成26年12月4日開催の取締役会において決議された無担保普通社債発行の限度額及びその概要に基づき、平成27年3月12日に無担保普通社債の発行を決定し、平成27年3月18日に発行いたしました。その概要は次の通りであります。

第20回無担保社債

1. 発行総額：10,000百万円
2. 発行価格：金額100円につき金100円
3. 利率：年0.658%
4. 償還期限：平成34年3月18日(満期一括償還)
5. 払込期日及び発行日：平成27年3月18日
6. 資金用途：社債償還資金に充当する予定

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
当社	第8回無担保社債	平成19年 5月30日	20,000 (20,000)	- (-)	1.89	なし	平成26年 5月30日
当社	第9回無担保社債	平成19年 11月20日	20,000	20,000 (20,000)	1.92	なし	平成27年 11月20日
当社	第11回無担保社債	平成22年 3月19日	10,000	10,000 (10,000)	1.58	なし	平成27年 3月19日
当社	第12回無担保社債	平成22年 3月19日	10,000	10,000	1.80	なし	平成28年 3月18日
当社	第13回無担保社債	平成23年 3月7日	10,000	10,000	1.73	なし	平成30年 3月7日
当社	第14回無担保社債	平成23年 7月15日	15,000	15,000	1.44	なし	平成29年 7月14日
当社	第15回無担保社債	平成24年 12月21日	10,000	10,000	0.81	なし	平成28年 12月21日
当社	第16回無担保社債	平成25年 3月18日	10,000	10,000	0.83	なし	平成30年 3月16日
当社	第17回無担保社債	平成25年 3月18日	15,000	15,000	1.30	なし	平成32年 3月18日
当社	第18回無担保社債	平成25年 10月31日	15,000	15,000	1.54	なし	平成35年 10月31日
当社	第19回無担保社債	平成26年 3月24日	-	15,000	0.49	なし	平成31年 3月22日
当社	第1回利払繰延条 項・期限前償還条 項付無担保社債	平成24年 9月28日	4,000	4,000	4.35	なし	平成84年 9月30日
東京建物不動産販売 株式会社	第1回無担保社債	平成24年 1月31日	700 (200)	500 (200)	0.60	なし	平成29年 1月31日
日本パーキング株式 会社	第1回無担保社債	平成21年 3月31日	250 (250)	- (-)	1.23	なし	平成26年 3月31日
連結対象SPC	特定社債(注2)	平成22年 9月30日 ~ 平成25年 3月29日	-	6,732 (3,560)	0.92 ~ 1.64	あり	平成27年 3月25日 ~ 平成28年 12月25日
合計	-	-	139,950 (20,450)	141,232 (33,760)	-	-	-

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

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

(注3) 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	30,200	20,200	15,100	20,000	15,000
ノンリコース社債	3,560	1,510	1,661	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,392	2,482	0.76	-
1年以内に返済予定の長期借入金	91,456	71,181	1.20	-
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	-	77,933	2.33	-
1年以内に返済予定のリース債務	69	78	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定の ものを除く)	197,635	224,353	1.40	平成28年1月 ~平成34年9月
ノンリコース長期借入金(1年以内 に返済予定のものを除く)	-	227,573	1.06	平成28年3月 ~平成32年3月
リース債務(1年以内に返済予定の ものを除く)	167	109	-	平成28年2月 ~平成35年1月
その他有利子負債				
未払金(1年以内返済予定)	810	716	1.63	-
長期未払金(1年以内に返済予定の ものを除く)	3,518	2,800	1.59	平成31年9月
合計	295,050	607,229	-	-

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	65,575	35,237	25,593	31,124
ノンリコース長期借入金	26,006	21,251	4,715	3,200
リース債務	45	37	18	6
長期未払金	700	700	700	700

【資産除去債務明細表】

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

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
営業収益 (百万円)	70,211	117,720	176,031	237,049
税金等調整前 四半期(当期)純利益金額 (百万円)	138,522	141,444	143,512	142,328
四半期(当期)純利益金額 (百万円)	73,250	74,720	82,629	82,944
1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	170.54	173.97	192.38	193.12

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	170.54	3.42	18.42	0.73

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12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	45,246	47,976
営業未収入金	16,274	5,964
匿名組合出資金	6,875	-
関係会社匿名組合出資金	-	5,557
販売用不動産	5 19,598	5 9,768
仕掛販売用不動産	2 31,426	2, 5 45,299
開発用不動産	5 30,211	34,880
前渡金	661	820
前払費用	1,944	1,868
繰延税金資産	1,879	1,154
短期貸付金	13,963	14,148
その他	7,111	24,059
貸倒引当金	215	182
流動資産合計	174,978	186,316
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 2 75,898	1, 2 108,927
構築物	2 1,486	2 1,869
機械及び装置	2 443	2 679
車両運搬具	2 0	2 0
工具、器具及び備品	2 225	2 509
土地	1, 2 237,570	1, 2 328,079
リース資産	29	16
建設仮勘定	4,415	5,434
有形固定資産合計	5 320,070	5 445,516
無形固定資産		
借地権	2 15,289	2 14,780
その他	2 33	2 32
無形固定資産合計	5 15,322	14,812

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1 209,572	1 95,051
関係会社株式及び出資金	48,551	34,407
その他の関係会社有価証券	29,522	86,828
匿名組合出資金	52,119	2,434
関係会社匿名組合出資金	-	5 43,545
関係会社長期貸付金	13,345	18,110
敷金及び保証金	2 7,220	2 13,097
その他	2 5,718	2 5,542
貸倒引当金	2,439	2,917
投資損失引当金	28,244	22,712
投資その他の資産合計	335,367	273,388
固定資産合計	670,760	733,717
資産合計	845,739	920,033
負債の部		
流動負債		
短期借入金	86,157	68,081
1年内償還予定の社債	20,000	30,000
未払金	1 7,780	1 4,529
未払費用	5,424	5,952
未払法人税等	4,082	512
前受金	8,754	10,974
預り金	3,868	11,110
賞与引当金	104	131
不動産特定共同事業出資受入金	2 5,384	2 1,500
その他	1 2,702	1 183
流動負債合計	144,259	132,975
固定負債		
社債	119,000	104,000
長期借入金	176,254	202,592
繰延税金負債	23,935	20,851
再評価に係る繰延税金負債	26,549	31,734
退職給付引当金	5,981	6,191
環境対策引当金	331	267
受入敷金保証金	1 54,415	1 62,410
不動産特定共同事業出資受入金	2 55,877	2 68,910
その他	1 4,929	1 4,186
固定負債合計	467,275	501,144
負債合計	611,534	634,119

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金		
資本準備金	63,207	63,207
その他資本剰余金	0	0
資本剰余金合計	63,207	63,207
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金	4,937	4,937
繰越利益剰余金	5,446	57,225
利益剰余金合計	10,384	62,163
自己株式	338	375
株主資本合計	165,704	217,447
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	52,646	47,836
繰延ヘッジ損益	308	326
土地再評価差額金	16,161	20,957
評価・換算差額等合計	68,500	68,467
純資産合計	234,204	285,914
負債純資産合計	845,739	920,033

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業収益		
ビル等事業収益	51,563	128,150
住宅事業収益	97,826	70,398
その他事業収益	1,062	1,221
営業収益合計	150,452	199,769
営業原価		
ビル等事業原価	28,094	38,955
住宅事業原価	81,112	58,091
その他事業原価	1,439	660
営業原価合計	110,646	97,707
営業総利益	39,805	102,061
販売費及び一般管理費	2 17,020	2 15,356
営業利益	22,785	86,705
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	2,940	2,087
その他	524	313
営業外収益合計	3,465	2,401
営業外費用		
支払利息	7,128	5,994
借入手数料	980	855
社債発行費	203	71
不動産特定共同事業分配金	920	920
貸倒引当金繰入額	1,046	491
その他	24	11
営業外費用合計	10,304	8,345
経常利益	15,945	80,760

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当事業年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	2,000	44
投資有価証券売却益	10,021	-
関係会社株式売却益	6,362	-
関係会社出資金売却益	-	1,639
関係会社清算益	-	2,709
関係会社有価証券償還益	-	120
投資損失引当金戻入額	-	3,743
企業結合における交換利益	47	-
特別利益合計	18,432	8,257
特別損失		
固定資産売却損	-	1,039
固定資産除却損	53	75
関係会社匿名組合出資金償還損	-	7,776
関係会社有価証券評価損	-	7,900
投資有価証券評価損	5,584	-
投資損失引当金繰入額	8,570	-
事業譲渡損	147	-
減損損失	5,025	2,535
特別損失合計	19,381	19,327
税引前当期純利益	14,996	69,690
法人税、住民税及び事業税	6,183	4,133
法人税等調整額	1,707	2,158
法人税等合計	7,891	6,291
当期純利益	7,104	63,398

【営業原価明細表】

(イ)ビル等事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	689	2.4	7,951	20.4
人件費	2	2,575	9.2	2,770	7.1
経費等	3	24,829	88.4	28,233	72.5
(うち租税公課)	4	(2,301)		(2,589)	
(うち土地建物賃借料)		(10,037)		(9,696)	
(うち修繕費)		(1,138)		(1,172)	
(うち水道光熱費)		(1,915)		(2,865)	
(うち支払管理費)		(3,651)		(4,763)	
(うち減価償却費)	5	(4,274)		(5,038)	
合計		28,094	100.0	38,955	100.0

- 1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び附帯費であります。なお、原価の計算方法は個別原価計算によっております。
- 2 人件費は法定福利費を含んでおります。
- 3 経費等には、S P C評価損が前事業年度において22百万円、当事業年度において546百万円含まれております。
- 4 租税公課のうち主なものは固定資産税であります。
- 5 減価償却費は、賃貸中の販売用不動産の減価償却費を含んでおります。

(ロ)住宅事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	77,604	95.7	54,972	94.6
人件費	2	217	0.3	187	0.3
経費等	3	3,290	4.0	2,930	5.1
(うち土地建物賃借料)		(1,562)		(1,561)	
(うち支払管理費)		(364)		(287)	
(うち減価償却費)	4	(866)		(649)	
合計		81,112	100.0	58,091	100.0

- 1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び造成費並びに附帯費であります。なお、原価の計算方法は個別原価計算によっております。
- 2 人件費は法定福利費を含んでおります。
- 3 経費等には、S P C評価損が前事業年度において12百万円含まれております。
- 4 減価償却費は、賃貸中の販売用不動産の減価償却費を含んでおります。

(八)その他事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)		当事業年度 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	606	42.1	53	8.2
人件費	2	272	19.0	341	51.6
経費等	3	560	38.9	265	40.2
合計		1,439	100.0	660	100.0

- 1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び附帯費であります。なお、原価の計算方法は個別原価計算によっております。
- 2 人件費は法定福利費を含んでおります。
- 3 経費等には、S P C評価損が前事業年度において65百万円含まれております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
					買換資産圧縮積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	92,451	63,207	-	63,207	4,937	1,038	5,975	272	161,362
当期変動額									
剰余金の配当						2,163	2,163		2,163
当期純利益						7,104	7,104		7,104
土地再評価差額金の取崩						532	532		532
自己株式の取得								68	68
自己株式の処分			0	0				1	1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	0	0	-	4,408	4,408	66	4,342
当期末残高	92,451	63,207	0	63,207	4,937	5,446	10,384	338	165,704

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	22,253	368	15,672	37,557	198,920
当期変動額					
剰余金の配当					2,163
当期純利益					7,104
土地再評価差額金の取崩					532
自己株式の取得					68
自己株式の処分					1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	30,392	60	488	30,942	30,942
当期変動額合計	30,392	60	488	30,942	35,284
当期末残高	52,646	308	16,161	68,500	234,204

当事業年度(自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本								自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余 金合計		
		資本準備金	その他資 本剰余金	資本剰余 金合計	その他利益剰余金					
					買換資産 圧縮積立 金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	92,451	63,207	0	63,207	4,937	5,446	10,384	338	165,704	
当期変動額										
剰余金の配当						3,460	3,460		3,460	
当期純利益						63,398	63,398		63,398	
土地再評価差額金の取崩						8,159	8,159		8,159	
自己株式の取得								36	36	
自己株式の処分			0	0				0	0	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	0	0	-	51,778	51,778	36	51,742	
当期末残高	92,451	63,207	0	63,207	4,937	57,225	62,163	375	217,447	

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合 計	
当期首残高	52,646	308	16,161	68,500	234,204
当期変動額					
剰余金の配当					3,460
当期純利益					63,398
土地再評価差額金の取崩					8,159
自己株式の取得					36
自己株式の処分					0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,810	17	4,795	32	32
当期変動額合計	4,810	17	4,795	32	51,709
当期末残高	47,836	326	20,957	68,467	285,914

【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

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 仕掛販売用不動産 同上

(3) 開発用不動産 同上

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 定額法

構築物 同上

機械及び装置 同上

車両運搬具 定率法

工具、器具及び備品 同上

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

(3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。

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

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の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。前事業年度末及び当事業年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。

(2) 投資損失引当金

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

(3) 賞与引当金

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

(4) 退職給付引当金

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

(5) 環境対策引当金

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

6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(2) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金及び社債

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(3) 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

(4) 退職給付に係る会計処理

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

(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42条に定める事業用土地の再評価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3の2に定める減損損失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。
- ・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。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3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に係る債務は次の通りであります。

担保に供している資産

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
建物	7,059 百万円	6,722 百万円
土地	11,388 百万円	29,687 百万円

担保に係る債務

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
未払金	700 百万円	700 百万円
その他(流動負債)	16 百万円	16 百万円
受入敷金保証金	274 百万円	258 百万円
その他(固定負債)	3,500 百万円	2,800 百万円

上記のほか、前事業年度において、社内預金保全のための信託財産等として、投資有価証券1,061百万円を、当事業年度において、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保として投資有価証券162百万円を、差し入れております。

2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
仕掛販売用不動産	1,905 百万円	4,700 百万円
建物他	27,931 百万円	20,038 百万円
土地	70,969 百万円	84,043 百万円
借地権	3,886 百万円	3,180 百万円
その他(無形固定資産)	7 百万円	8 百万円
敷金及び保証金	756 百万円	720 百万円
その他(投資その他の資産)	231 百万円	135 百万円
計	105,689 百万円	112,828 百万円

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

3 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
マンション購入者等の住宅ローンに対する債務保証	90 百万円	62 百万円
関係会社の設備資金借入等に対する債務保証	7,954 百万円	7,281 百万円

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

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
短期金銭債権	14,467 百万円	18,997 百万円
長期金銭債権	14,083 百万円	764 百万円
短期金銭債務	3,627 百万円	5,482 百万円
長期金銭債務	213 百万円	679 百万円

5 前事業年度において、有形固定資産4,686百万円及び無形固定資産2百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に1,048百万円、開発用不動産に3,640百万円振替えております。

当事業年度において、販売用不動産2,074百万円及び仕掛販売用不動産473百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

また、当事業年度において、関係会社匿名組合出資金(流動資産)5,000百万円を保有目的の変更により、関係会社匿名組合出資金(投資その他の資産)に振替えております。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は、次の通りであります。

	前事業年度	当事業年度
	(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業収益に関する取引高	706 百万円	78,185 百万円
営業費用に関する取引高	9,535 百万円	11,656 百万円
営業取引以外の取引高	1,129 百万円	184,042 百万円

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度66.7%、当事業年度65.3%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度33.3%、当事業年度34.7%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次の通りであります。

	前事業年度	当事業年度
	(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
支払手数料	2,826 百万円	1,940 百万円
広告宣伝費	3,534 百万円	2,801 百万円
販売施設費	1,513 百万円	1,729 百万円
給料及び手当	2,606 百万円	2,609 百万円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式
前事業年度(平成25年12月31日)

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	1,245	14,635	13,390

当事業年度(平成26年12月31日)

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	1,245	12,237	10,992

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

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
子会社株式	19,729	20,321
関連会社株式	504	504
計	20,233	20,825

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
繰延税金資産		
投資有価証券評価損	19,059百万円	3,328百万円
投資損失引当金	10,054百万円	8,085百万円
匿名組合分配損益未実現	44百万円	162百万円
退職給付引当金	2,153百万円	2,204百万円
関係会社株式等評価損	1,523百万円	1,523百万円
減損損失	2,399百万円	3,065百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	1,185百万円	1,583百万円
販売用不動産評価損	1,200百万円	785百万円
その他	1,752百万円	1,239百万円
繰延税金資産小計	39,373百万円	21,977百万円
評価性引当額	29,884百万円	12,815百万円
繰延税金資産合計	9,489百万円	9,161百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	28,811百万円	26,125百万円
買換資産圧縮積立金	2,733百万円	2,733百万円
繰延税金負債合計	31,544百万円	28,858百万円
繰延税金資産(負債)純額	22,055百万円	19,696百万円

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

	前事業年度 (平成25年12月31日)	当事業年度 (平成26年12月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
繰延税金資産に係る評価性引当額	16.6%	26.1%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4%	0.2%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	5.0%	0.6%
復興特別法人税分の税率差異	1.4%	0.3%
住民税均等割等	0.1%	0.0%
土地再評価に係る繰延税金資産に対する 評価性引当額増減額	0.4%	2.8%
その他	0.6%	0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	52.6%	9.0%

3. 法人税の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後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になりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%に変更されております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(重要な後発事象)

・単元株式数の変更、株式併合及び発行可能株式総数の変更

当社は、平成27年2月12日開催の取締役会において、平成27年3月26日開催の第197期定時株主総会に、単元株式数の変更、株式併合及び発行可能株式総数の変更に関する議案を付議することを決議し、同株主総会において承認可決されました。その概要は「1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象) 単元株式数の変更、株式併合及び発行可能株式総数の変更」に記載の通りであります。

・自己株式の取得

当社は、平成27年2月12日開催の取締役会において、会社法第163条の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、連結子会社の保有する自己株式取得に係る事項を決議し、平成27年2月24日付で取得いたしました。その概要は「1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象) 自己株式の取得」に記載の通りであります。

・株式交換契約の締結

当社は、平成27年2月12日開催の取締役会において、当社を株式交換完全親会社とし、連結子会社である東京建物不動産販売株式会社を株式交換完全子会社とする株式交換を行うことを決議し、同日、同社との間で株式交換契約を締結いたしました。その概要は「1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象) 株式交換契約の締結」に記載の通りであります。

・連結子会社からの固定資産の取得

当社は、連結子会社である京橋開発特定目的会社及び京橋三丁目特定目的会社より以下の通り固定資産を取得いたしました。

1. 本件取引の理由

当社は、当連結会計年度に連結子会社化した京橋開発特定目的会社及び京橋三丁目特定目的会社より、東京スクエアガーデンの共有持分を取得いたしました。当社としては、当該特定目的会社に対する出資割合に応じた共有持分を直接保有に切り替えることにより、バランスシートの適正化及び経費の削減等を図ってまいります。

2. 対象資産

東京スクエアガーデンの共有持分約46%

3. 取得価額

951億円

4. 取引の日程

売買契約締結・所有権移転 平成27年3月19日

・社債の発行

当社は、平成26年12月4日開催の取締役会において決議された無担保普通社債発行の限度額及びその概要に基づき、平成27年3月12日に無担保普通社債の発行を決定し、平成27年3月18日に発行いたしました。その概要は「1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象) 社債の発行」に記載の通りであります。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区 分	資産の 種 類	当期首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 償 却 額	当期末 残 高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	75,898	39,385	1,191 (729)	5,165	108,927	64,579
	構築物	1,486	582	4 (0)	195	1,869	2,011
	機械及び装置	443	399	24	137	679	826
	車両運搬具	0	-	0	-	0	27
	工具、器具及び備品	225	530	2	244	509	2,630
	土地	237,570	94,339	3,831 (1,805)	-	328,079	-
	リース資産	29	-	-	12	16	24
	建設仮勘定	4,415	1,747	728	-	5,434	-
	計	320,070	136,985	5,783 (2,535)	5,755	445,516	70,099
無形固定資産	借地権	15,289	0	508	-	14,780	-
	その他	33	1	0	3	32	212
	計	15,322	1	508	3	14,812	212

(注1) 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

(注2) 当期増加額のうち主なものは、次の通りであります。

建物	中野セントラルパークの取得	22,334百万円
建物	グランフロント大阪の取得	13,137百万円
土地	中野セントラルパークの取得	49,197百万円
土地	グランフロント大阪の取得	23,613百万円
土地	東京建物日本橋ビル 開発土地の取得	17,537百万円

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科 目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	2,654	527	82	3,099
投資損失引当金	28,244	-	5,532	22,712
賞与引当金	104	131	104	131
環境対策引当金	331	9	72	267

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	中間配当 6月30日 期末配当 12月31日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取り・ 買増し	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取・買増手数料	株式売買の委託に係わる手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載して行う。なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次の通りです。 http://www.tatemono.com/ir/
株主に対する特典	なし

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

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

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

(注3) 平成27年3月26日開催の第197期定時株主総会において、株式併合の効力発生日(平成27年7月1日)をもって、単元株式数を1,000株から100株に変更する定款変更を行う旨承認可決されました。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第196期(自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日)

平成26年 3月28日
関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成26年 3月28日
関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第197期第 1 四半期(自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 3月31日)

平成26年 5月14日
関東財務局長に提出

第197期第 2 四半期(自 平成26年 4月 1日 至 平成26年 6月30日)

平成26年 8月13日
関東財務局長に提出

第197期第 3 四半期(自 平成26年 7月 1日 至 平成26年 9月30日)

平成26年11月13日
関東財務局長に提出

(4) 発行登録書(社債)及びその添付書類

平成26年 8月21日
関東財務局長に提出

(5) 訂正発行登録書(社債)

平成26年11月13日
平成26年11月14日
平成27年 1月 7日
平成27年 2月13日
平成27年 3月 9日
平成27年 3月20日
関東財務局長に提出

(6) 発行登録追補書類(社債)及びその添付書類

平成27年 3月12日
関東財務局長に提出

(7) 臨時報告書

平成26年4月1日
関東財務局長に提出

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

平成26年4月3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19号(当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい著しい影響を与える事象の発生)の規定に基づく臨時報告書であります。

平成26年11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3号(特定子会社の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。

平成27年1月7日
関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。

平成27年2月13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6号の2(株式交換)の規定に基づく臨時報告書であります。

平成27年3月9日
関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。

(8) 臨時報告書の訂正報告書

平成27年3月20日
関東財務局長に提出

平成27年2月13日提出の臨時報告書(株式交換)に係る訂正報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成27年3月26日

東京建物株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 向 井 誠

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成26年1月1日から平成26年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の平成26年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

1. 会計方針の変更等に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等を適用している。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成27年2月12日開催の取締役会において、会社を株式交換完全親会社とし、連結子会社である東京建物不動産販売株式会社を株式交換完全子会社とする株式交換を行うことを決議し、同日、両社の間で株式交換契約を締結している。

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。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東京建物株式会社の平成26年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、東京建物株式会社が平成26年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成27年3月26日

東京建物株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 向 井 誠

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の平成26年1月1日から平成26年12月31日までの第197期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社の平成26年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成27年2月12日開催の取締役会において、会社を株式交換完全親会社とし、連結子会社である東京建物不動産販売株式会社を株式交換完全子会社とする株式交換を行うことを決議し、同日、両社の間で株式交換契約を締結している。

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、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
- 2 XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。