

【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28年1月29日

【事業年度】 第74期(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

【会社名】 日本土地建物株式会社

【英訳名】 NIPPON TOCHI-TATEMONO Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 平松 哲郎

【本店の所在の場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 03(3501)7277

【事務連絡者氏名】 常務執行役員経理部長 長谷川 正行

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 03(3501)7277

【事務連絡者氏名】 常務執行役員経理部長 長谷川 正行

【縦覧に供する場所】 日本土地建物株式会社 関西支社
(大阪市中央区北浜三丁目6番13号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第70期	第71期	第72期	第73期	第74期
決算年月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月	平成27年10月
営業収益 (百万円)	58,989	83,295	66,064	57,638	78,346
経常利益 (百万円)	5,710	9,280	11,121	8,700	13,633
当期純利益又は当期純損失() (百万円)	2,086	30,477	16,557	6,341	15,975
包括利益 (百万円)	4,543	30,045	37,339	4,899	34,327
純資産額 (百万円)	95,969	65,316	102,158	106,171	149,413
総資産額 (百万円)	554,894	504,480	511,366	491,464	607,605
1株当たり純資産額 (円)	46,064.66	30,984.34	49,095.71	50,676.05	60,557.17
1株当たり当期純利益又は当期純損失() (円)	1,026.19	14,987.83	8,142.62	3,117.05	6,577.91
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	16.9	12.5	19.5	21.1	24.2
自己資本利益率 (%)	2.3	38.9	20.3	6.2	12.7
株価収益率 (倍)					
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	10,028	35,492	19,712	19,106	25,397
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	17,276	9,050	5,565	12,942	19,004
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	60	18,943	34,654	30,672	9,789
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	14,862	22,361	12,985	14,492	15,661
従業員数 (名)	613	595	583	983	1,014

- (注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため、記載しておりません。また、第71期については、当期純損失を計上しているため、記載しておりません。
3 当社株式は非上場・非店頭登録であり、株価の算定が困難なため、株価収益率を記載しておりません。
4 従業員数は、就業人員数を表示しております。
5 第73期において、従業員数が400名増加しておりますが、主として平成25年11月1日付で、連結子会社の(株)レイクウッドコーポレーションが非連結子会社の(株)レイクウッドゴルフサービス及び(株)レイクウッドコンストラクションを吸収合併したことによるものであります。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第70期	第71期	第72期	第73期	第74期
決算年月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月	平成27年10月
営業収益 (百万円)	32,688	49,741	33,069	29,245	58,539
経常利益 (百万円)	6,940	7,448	6,621	6,238	10,209
当期純利益又は当期純損失() (百万円)	3,489	28,018	13,398	5,667	16,432
資本金 (百万円)	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000
発行済株式総数 (株)	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,604,000
純資産額 (百万円)	82,996	55,709	86,581	91,044	136,067
総資産額 (百万円)	455,829	416,099	425,638	414,645	546,840
1株当たり純資産額 (円)	39,521.94	26,528.36	41,229.38	43,354.58	54,879.19
1株当たり配当額 (円)	300		300	300	300
(内、1株当たり 中間配当額) (円)	(120.00)	()	(120.00)	(120.00)	(120)
1株当たり当期純利益 又は当期純損失() (円)	1,661.76	13,342.27	6,380.40	2,698.64	6,627.47
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	18.2	13.4	20.3	22.0	24.9
自己資本利益率 (%)	4.3	40.0	18.8	6.4	14.5
株価収益率 (倍)					
配当性向 (%)	18.1		4.7	11.1	4.5
従業員数 (名)	265	256	274	267	304

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

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

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

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

4 従業員数は、就業人員数を表示しております。

5 第74期において、従業員数が37名増加しておりますが、主として平成26年11月1日付の日新建物㈱との事業統合によるものであります。

2 【沿革】

当社は、昭和29年5月の設立以来、事務所用ビルの賃貸・管理を営業の中核としていましたが、昭和39年以降、宅地の造成・分譲事業、マンションや戸建住宅の分譲事業等にも進出し事業の多様化を図って来ました。

近年には分社化による事業の展開を進めることで当社グループによる経営規模の拡大を図る一方、不動産の証券化等の新規事業分野にも取り組み、不動産に関するあらゆる業務に対処し得る総合不動産業としての地歩を固めております。また、平成26年11月、日新建物㈱との事業統合を行い、経営基盤の強化を図りました。

なお、今日までの変遷の概略は次のとおりであります。

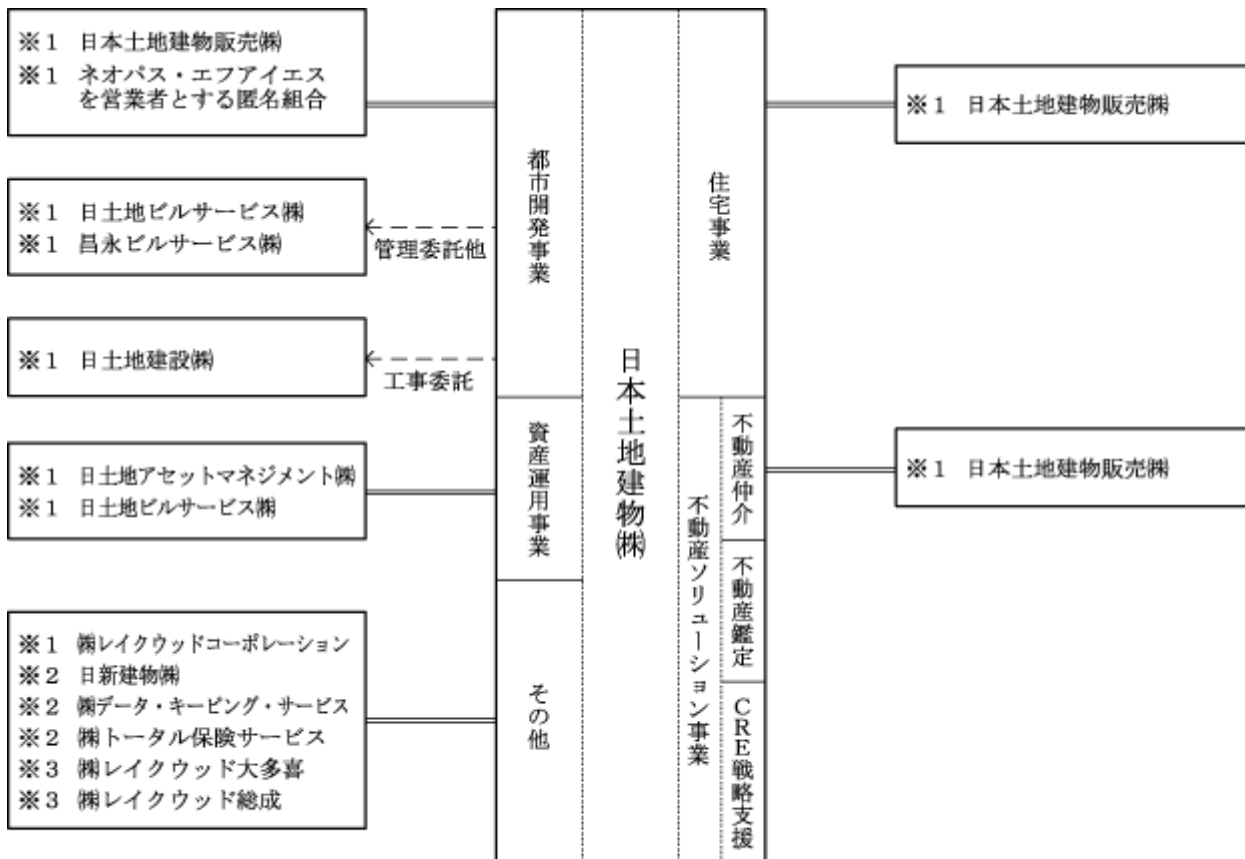
年月	事項
昭和29年5月	「勸友ビルディング株式会社」として設立、資本金20百万円
昭和30年9月	不動産鑑定評価業務開始
昭和31年4月	宅地建物取引業者登録、不動産仲介業務開始
昭和35年4月	ビル清掃・管理業務開始
昭和36年12月	「浪速建物株式会社」を合併し、社名を「勸銀土地建物株式会社」に変更、同社より淀屋橋勸銀ビル(現 日土地淀屋橋ビル)を継承、大阪支社(現 関西支社)を開設
昭和39年11月	横浜市鴨居分譲地販売開始
昭和40年2月	川崎市百合ヶ丘分譲地販売開始
昭和49年1月	社名を「日本土地建物株式会社」に変更
昭和49年8月	千代田区霞が関に日土地ビル竣工、同ビルに本社移転
昭和58年4月	日土地静岡ビル竣工
昭和60年8月	日土地名古屋ビル竣工
平成4年11月	「日土地総合管理株式会社」(現「日土地ビルサービス株式会社」、連結子会社)を設立、ビル総合管理部門を業務移管
	「日本土地建物販売株式会社」を設立
平成8年11月	「霞が関ホーム株式会社」(現「日土地建設株式会社」、連結子会社)設立
平成10年5月	不動産特定共同事業許可
平成11年1月	住宅企画部門を「日本土地建物販売株式会社」へ業務移管
平成11年4月	不動産仲介部門を「日本土地建物販売株式会社」へ業務移管
平成12年11月	不動産投資顧問業登録
平成13年7月	「日本土地建物販売株式会社」と「勸業不動産株式会社」が合併、「勸業日土地販売株式会社」(現「日本土地建物販売株式会社」、連結子会社)となる
平成13年9月	甲子園シルバーホーム竣工
平成13年10月	新大崎勸業ビルディング取得
平成14年5月	「日土地ビルサービス株式会社」が「IS09001」を取得
平成14年11月	日土地西新宿ビル竣工
平成15年7月	Azabu Manor竣工
平成15年9月	「日土地建設株式会社」が「IS09001」を取得
平成16年1月	日土地京橋ビル竣工 資本金50億円に増資 Yoyogi Park Manor竣工
平成16年2月	日土地京都四条通ビル竣工
平成16年3月	私募ファンド「ネオパスエイリスファンド」組成
平成16年10月	私募ファンド「ネオパス不動産流動化証券組入れ私募ファンド04-10」組成
平成17年8月	私募ファンド「ネオパスソリューションファンド」組成
平成18年4月	虎ノ門イーストビルディング竣工
平成18年7月	汐留芝離宮ビルディング竣工
平成19年1月	「CREマネジメント推進コンソーシアム」設立に参画
平成19年7月	私募ファンド「ネオパスタウルスファンド」組成
平成20年7月	「日土地アセットマネジメント株式会社」が金融商品取引業登録
平成21年3月	芝浦ルネサイトタワー竣工
平成21年10月	日土地千葉ビル竣工 資本金170億円に増資
平成22年1月	日土地銀座ビル、IKOZA竣工
平成22年3月	日土地御徒町ビル竣工
平成22年7月	日土地山下町ビル竣工
平成22年10月	日土地日本橋イーストビル竣工
平成24年3月	有明セントラルタワー取得
平成24年4月	連結子会社「勸友エンタープライズ株式会社」を吸収合併
平成25年5月	京橋イーストビル竣工
平成25年10月	日土地虎ノ門ビル竣工
平成26年1月	大崎ウイズタワー竣工
平成26年11月	「日新建物株式会社」と事業統合(吸収分割) 「日本土地建物販売株式会社」の住宅事業を統合(吸収分割)
平成27年2月	非上場オープンエンド型私募リート「日本土地建物プライベートリート投資法人」組成

3 【事業の内容】

当社グループは、当社および連結子会社7社ほかにより構成され、その主要な事業、および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりであります。なお、セグメントと同一の区分であります。

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

主な事業の系統図は次のとおりであります。



※1は、連結子会社
 ※2は、持分法適用関連会社
 ※3は、非連結子会社

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 日土地ビルサービス(株)	東京都千代田区	80	土地・建物の総合管理・運営 プロパティマネジメント	100.0	当社保有不動産の 管理・運営委託
日土地建設(株)	東京都千代田区	80	建築工事、リ ニューアル工事 工事の企画・設 計・管理	100.0	当社建築請負工事の 発注
日本土地建物販売(株)	東京都千代田区	450	不動産の販売・ 仲介・賃貸	100.0	当社販売用不動産の 販売委託 役員の兼任1名
日土地アセットマネジ メント(株)	東京都千代田区	80	不動産ファンド の組成・運用	100.0	事務所の賃貸
昌永ビルサービス(株) (注)3	東京都千代田区	80	土地・建物の総 合管理	100.0	当社保有不動産の 管理・運営委託
(株)レイクウッドコーポ レーション	神奈川県大磯町	480	ゴルフ場の経営	90.0	債務保証 役員の兼任1名
(有)ネオパス・エフアイ エスを営業者とする匿名組合	東京都千代田区	8,484	不動産の賃貸	[75.0]	当社が匿名組合出資
(持分法適用関連会社) 日新建物(株)	東京都港区	90	不動産の賃貸	24.7	役員の兼任1名
(株)データ・キーピング ・サービス	東京都千代田区	120	保管棚賃貸業	49.0	
(株)トータル保険サービ ス	東京都文京区	350	総合保険代理店	49.6	

(注) 1 「議決権の所有割合」欄の〔 〕内は出資総額に対する出資比率であります。

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

3 昌永ビルサービス(株)は、当社と日新建物(株)との事業統合に伴い、平成26年11月1日付で当社の関係会社となっております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成27年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	217
住宅事業	43
不動産ソリューション事業	189
資産運用事業	45
その他	437
全社(共通)	83
合計	1,014

(注) 従業員数は就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含みます。)であります。

(2) 提出会社の状況

平成27年10月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
304	44.2	9.6	7,236

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	111
住宅事業	38
不動産ソリューション事業	70
資産運用事業	2
その他	0
全社(共通)	83
合計	304

(注) 1 従業員は就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含みます。)であります。

2 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

3 前事業年度末に比べ従業員数が37名増加しておりますが、主として平成26年11月1日付の日新建物㈱との事業統合によるものであります。

(3) 労働組合の状況

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

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は政府・日銀による金融・経済政策、原油価格安を主因とした生産コスト低下による利益率改善や訪日外国人の旺盛な消費等の要因を背景に、企業業績や雇用情勢に改善が見られるなど、緩やかな回復基調で推移していましたが、中国を中心とする新興国経済の減速や世界経済の下振れリスクの高まりから夏場以降は足踏み状態が続いております。

不動産業界の市況としては、3大都市圏の商業地を中心に続いている不動産価格の上昇の動きが地方中枢都市でも確認できるようになり、概ね堅調に推移いたしました。賃貸オフィス市場においては、企業における業容拡大や人員増加等を要因とした旺盛な需要を背景に全国的に空室率は改善傾向で推移し、賃料についても東京都心部をはじめとする主要都市の新築ビルやグレードの高いビルを中心に上昇傾向を示しました。住宅分譲市場においては、都心部の超高層マンションは旺盛な需要に支えられ分譲単価の上昇が継続した一方、住宅着工、マンション供給は、持ち直しの兆しが一部見られたものの、全体的な回復には至りませんでした。また、不動産投資市場の代表であるJ-REIT市場は、不動産市況が改善する中、相次ぐ新規上場や各投資法人における投資口の追加発行および物件の追加取得等により時価総額は10兆円を超え、米国に次ぐ世界第2位の市場規模となり存在感を高めました。

このような事業環境下において、当社グループは、持分法適用関連会社である日新建物株式会社との事業統合を行い、経営基盤を強化し、各事業における「日土地ブランド」の一層の向上を図るべく、新たなグループ体制で始動いたしました。都市開発事業においては、北品川五丁目第1地区第一種市街地再開発事業「パークシティ大崎」をはじめ、リノベーション案件の「ラフィエヌ芝公園」、日新建物株式会社より承継した「ソアラノーム荻窪天沼」、「ソアラプラザ目白」の竣工を迎えました。住宅事業においては、子会社である日本土地建物販売株式会社で展開していた事業を当社に集約することにより、持続的な成長に向けた体制強化を図りました。不動産ソリューション事業においては、CRE戦略支援のフロントランナーとして最適な不動産戦略をワンストップで提供し、お客様のニーズに応えるべく、組織体制の一部見直しを図りました。資産運用事業においては、新たな投資機会の創出、不動産投資市場のさらなる活性化に寄与すべく、非上場オープンエンド型投資法人「日本土地建物プライベートリート投資法人」の運用を開始しました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は78,346百万円（前連結会計年度比35.9%増）、営業利益は14,621百万円（同50.2%増）、経常利益は13,633百万円（同56.7%増）となりました。

なお、特別利益として、負ののれん発生益、固定資産売却益など計20,451百万円を、特別損失として、減損損失、固定資産売却損など計16,051百万円をそれぞれ計上した結果、当期純利益は15,975百万円（前連結会計年度比151.9%増）となりました。

当連結会計年度におけるセグメントの業績は次のとおりであります。

(a) 都市開発事業

当セグメントにおきましては、不動産賃貸収入や私募リート「日本土地建物プライベートリート投資法人」への開発物件売却収入を計上し、営業収益は46,460百万円（前連結会計年度比42.7%増）、セグメント利益（営業利益）は12,489百万円（同22.5%増）となりました。

(b) 住宅事業

当セグメントにおきましては、「パークシティ大崎 ザタワー、同 ザレジデンス」、「パークタワー山王」、「世田谷千歳台ガーデン&レジデンス」のマンション分譲収入などを計上し、営業収益は21,598百万円（前連結会計年度比48.7%増）、セグメント利益（営業利益）は4,154百万円（同53.0%増）となりました。

(c) 不動産ソリューション事業

当セグメントにおきましては、不動産仲介手数料、鑑定評価手数料に加え、事業用不動産の転売収入などを計上し、営業収益は4,299百万円（前連結会計年度比25.3%減）、セグメント利益（営業利益）は608百万円（前連結会計年度はセグメント損失140百万円）となりました。

(d) 資産運用事業

当セグメントにおきましては、不動産証券化や私募リートのアクイジションフィー、アセットマネジメントフィーなどを計上し、営業収益は2,267百万円（前連結会計年度比49.3%増）、セグメント利益（営業利益）は504百万円（同170.2%増）となりました。

(e) その他

その他では、ゴルフ事業などにより、営業収益は4,130百万円（前連結会計年度比4.5%増）、セグメント利益（営業利益）は363百万円（同298.7%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー	25,397百万円	（前年同期は	19,106百万円）
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,004百万円	（前年同期は	12,942百万円）
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,789百万円	（前年同期は	30,672百万円）

となり、現金及び現金同等物は3,396百万円減少しましたが、吸収分割による増加3,916百万円等により、期末残高は15,661百万円(前年同期比8.1%増)となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

税金等調整前当期純利益は増益の18,032百万円（前連結会計年度比125.4%増）となり、減価償却費7,993百万円、減損損失10,405百万円、負ののれん発生益 15,712百万円、たな卸資産の減少4,830百万円、売上債権の減少2,810百万円などにより、25,397百万円の収入となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

有形固定資産の取得による支出 45,765百万円、投資有価証券の取得による支出 4,470百万円、有形固定資産の売却による収入30,793百万円などにより19,004百万円の支出となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

借入金の借入・返済によるネット支出 6,312百万円を計上する一方、社債の償還による支出 2,885百万円を計上したことを主因に9,789百万円の支出となりました。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注実績

当連結会計年度の受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注金額(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
都市開発事業	2,763	10.3	849	58.9
住宅事業	113	35.8	95	585.7

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売金額(百万円)	前年同期比(%)	販売件数(戸・件)	前年同期比(%)
都市開発事業	8,510	309.1	3	50.0
住宅事業	21,421	49.3	210	26.3
不動産ソリューション事業	1,473	50.0	19	29.6
合計	31,404	62.0	232	26.1

(注) 1 上記金額には消費税等は含まれておりません。

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

3 【対処すべき課題】

今後のわが国経済は、中国経済のさらなる下振れをはじめとする新興国経済の減速、パリ同時多発テロを発端とした地政学的リスクの高まり等の懸念材料があるものの、堅調な米国経済に支えられ世界経済が緩やかに回復していくこと、国内では雇用・所得環境の改善に支えられ個人消費の底堅い推移が見込まれること等から緩やかながらも景気回復基調が続くものと考えられます。

不動産投資市場におきましては、当面の間、良好な資金調達環境が継続するとの見通しの下、旺盛な投資マインドは維持されており、商業不動産の活況、ホテル需要の増加等、収益不動産のキャップレート低下等を主因として不動産価格の上昇が継続しております。一方、不動産賃貸市場においては企業の業容拡大等を要因とし、拡張移転、館内増床等の動きは継続しており、空室率の低下傾向は継続するものと見られ、好立地、高機能物件を中心に実質賃料の上昇が見込まれます。また、住宅分譲市場においては富裕層やインバウンド投資が見込める高価格帯の物件については引き続き良好な販売環境が続く一方で、実需層向け物件については土地仕入れ価格や建築費の高騰等を反映した販売価格の上昇に加え、杭打ちデータ改ざん問題の購買意欲への悪影響も懸念され、これまで以上にマーケットに即応した企画・販売が求められるものと思われまます。

このような環境の下、当社グループは、基礎的な収益力の改善と構造改革の実行により成長戦略を具現化すべく、中期経営計画「The Challenge Plan 2016 ~未来を切り拓く~」に取り組んでおります。

また、平成26年11月1日付で日新建物株式会社との事業統合を果たし、新たな体制でスタートするにあたり、長期的に目指すビジョン（10年後のあるべき姿）を「多様な機能と事業展開力により、都市・社会の未来に新しい価値を創出していく質の高い総合不動産会社」とし、次の5つの基本方針を定めました。

5つの基本方針

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

これら方針を踏まえ、経営環境の変化に即応できる強靱な経営基盤を構築するとともに、最適な不動産戦略をお客様へ提供し顧客基盤の拡充を図ることにより、企業価値の持続的向上に努めてまいります。

4 【事業等のリスク】

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

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

(1) 有利子負債依存について

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

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

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

(2) 都市開発事業について

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

(3) 法的規制について

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

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

(4) 不動産価格の下落について

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

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

(5) 株式保有について

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

(6) 災害による影響について

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

5 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 財政状態の分析

(資産)

総資産は、前連結会計年度末に比べ116,140百万円増加し607,605百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ6,643百万円減少し62,308百万円となりましたが、これは主として、取得等により販売用不動産信託受益権が増加した一方で、売却等により販売用不動産が減少したことによるものであります。

また、固定資産は、前連結会計年度末に比べ122,784百万円増加し545,296百万円となりましたが、これは主として、日新建物(株)との事業統合に伴う土地、建物及び投資有価証券の増加によるものであります。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べ72,899百万円増加し458,192百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ14,183百万円増加し170,337百万円となりましたが、これは主として、短期借入金の増加によるものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べ58,715百万円増加し287,854百万円となりましたが、これは主として、日新建物(株)との事業統合に伴う長期借入金及び繰延税金負債の増加によるものであります。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べ43,241百万円増加し149,413百万円となりました。これは主として、日新建物(株)との事業統合に伴う資本剰余金及びその他有価証券評価差額金の増加によるものであります。

(2) 経営成績の分析

(営業収益・営業利益)

営業収益は、販売用不動産売上および不動産賃貸収入の増加を主因に78,346百万円と前連結会計年度に比べ20,707百万円(35.9%)の増収、営業利益は14,621百万円と前連結会計年度に比べ4,888百万円(50.2%)の増益となりました。

(営業外損益・経常利益)

営業外収益は、主に持分法投資利益の減少により4,004百万円と前連結会計年度比97百万円の減少となりました。また、営業外費用は、支払利息の減少を主因に4,993百万円と前連結会計年度比141百万円の減少となりました。これらにより、経常利益は13,633百万円と前連結会計年度に比べ4,932百万円(56.7%)の増益となりました。

(特別損益)

特別利益は、負ののれん発生益、固定資産売却益など計20,451百万円と前連結会計年度比15,832百万円の増加となりました。一方、特別損失は、減損損失、固定資産売却損など計16,051百万円と前連結会計年度比10,731百万円の増加となりました。

(当期純利益)

税金等調整前当期純利益18,032百万円を計上し、法人税、住民税及び事業税1,607百万円、法人税等調整額170百万円などを計上した結果、当期純利益は15,975百万円と前連結会計年度に比べ9,634百万円(151.9%)の増益となりました。

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

(3) キャッシュ・フローの分析

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

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

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

セグメントの名称	設備投資額(百万円)	構成比(%)
都市開発事業	45,211	98.8
住宅事業	0	0.0
不動産ソリューション事業	8	0.0
資産運用事業	19	0.1
報告セグメント	45,240	98.9
その他	258	0.6
調整額	239	0.5
合計	45,738	100.0

また、当連結会計年度における主要な設備の売却は次のとおりであります。

(1) 提出会社

設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積 ㎡	帳簿価額(百万円)			
					土地	建物	その他	合計
銀座ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	918	8,491	2,266	33	10,792
堺筋ビル	大阪市中央区	都市開発事業	貸事務所	1,581	2,479	2,253	21	4,753
川崎ビル	川崎市川崎区	都市開発事業	貸宿泊施設	1,332	1,891	2,761	15	4,669
iori表参道	東京都渋谷区	都市開発事業	貸店舗	473	1,819	348	3	2,171

- (注) 1 帳簿価額のうち、その他には土地、建物、建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示しております。
 2 銀座ビルは持分の一部を譲渡しております。

(2) 国内子会社

会社名	事業所名	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積 ㎡	帳簿価額(単位:百万円)			
						土地	建物	その他	合計
日本土地建物販売(株)	ゲートシティ大崎	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所住宅	938	2,657	1,242	25	3,925
	エヌティスが原	東京都大田区	都市開発事業	貸店舗	2,434	1,239	440	6	1,686

- (注) 1 帳簿価額のうち、その他には土地、建物、建設仮勘定以外の有形固定資産の合計を表示しております。
 2 ゲートシティ大崎は区分所有権及び持分の一部を譲渡しております。

2 【主要な設備の状況】

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

(1) 提出会社

設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積 ㎡	帳簿価額(単位:百万円)				従業員数 (人)
					土地	建物	その他	合計	
グランフロント大阪	大阪市北区	都市開発事業	貸店舗事務所	43,168	18,889	9,783	227	28,900	
虎ノ門ビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,564	12,414	2,636	470	15,521	
淀屋橋ビル	大阪市中央区	都市開発事業	貸事務所	2,297	12,149	835	4	12,989	7
新大崎勤業ビルディング	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	3,540	10,700	2,179	0	12,879	
西新宿ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所住宅	4,241	8,596	4,105	7	12,710	2
有明セントラルタワー	東京都江東区	都市開発事業	貸事務所	5,073	4,867	6,324	99	11,291	
汐留芝離宮ビルディング	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,139	8,397	2,231	8	10,637	
大崎ウィズタワー	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	3,511	4,114	6,371	105	10,591	
京橋イーストビル	東京都中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	829	8,164	2,314	46	10,525	
大崎ブライトタワー	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,365	5,105	3,880	145	9,131	
芝浦ルネサイトタワー	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	1,286	6,649	2,053	27	8,729	
京橋ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	1,551	5,463	2,963	18	8,445	3
山下町ビル	横浜市中区	都市開発事業	貸事務所	1,532	3,520	3,252	44	6,818	5
日土地ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	3,985	3,707	2,964	104	6,776	57
高輪事業用地	東京都港区	都市開発事業	建設予定地	1,625	5,530	-	-	5,530	
日新青山ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	766	4,018	1,429	30	5,478	
日本橋イーストビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	1,248	2,849	2,002	29	4,881	
千葉ビル	千葉市中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,883	1,959	2,514	20	4,494	
西新橋駐車場	東京都港区	都市開発事業	貸駐車場	501	4,337	-	1	4,339	
銀座ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所住宅	361	3,341	827	12	4,181	
勸銀不二屋ビルディング	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	807	3,839	173	0	4,013	1
名古屋ビル	名古屋市中区	都市開発事業	貸事務所	3,346	1,200	2,408	21	3,631	2
日新上野ビル	東京都台東区	都市開発事業	貸事務所	1,111 (243)	2,390	1,132	3	3,526	1
日新西北ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所	1,398	2,969	492	3	3,465	1
ソアラノーム碑文谷	東京都目黒区	都市開発事業	貸共同住宅	3,000	1,827	991	29	2,848	
京都四条通ビル	京都市下京区	都市開発事業	貸事務所	679	2,088	699	2	2,790	
ソアラノーム荻窪天沼	東京都杉並区	都市開発事業	貸共同住宅	3,495	963	1,673	128	2,765	
I K O Z A	神奈川県大和市	都市開発事業	貸店舗事務所	(5,322)	-	2,660	62	2,723	
日新河原町ビル	京都市中京区	都市開発事業	貸店舗事務所	537	2,032	621	6	2,660	
大崎ブライトコア	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	725	1,093	1,505	49	2,648	
日幸五反田ビル	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	844	1,757	768	9	2,535	
目黒センタービル	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	882	2,006	377	4	2,388	1
御徒町ビル	東京都台東区	都市開発事業	貸事務所	836	1,006	1,325	19	2,352	
パークハビオ渋谷神山町	東京都渋谷区	都市開発事業	貸共同住宅	629	1,506	686	13	2,206	
Azabu Manor	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	2,391	1,076	1,095	17	2,189	
南榎町ハイツ	東京都新宿区	都市開発事業	賃貸住宅	1,323	1,865	224	8	2,097	
市谷ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所	1,702	1,755	212	-	1,968	
ソアラプラザ鶴見	横浜市鶴見区	都市開発事業	貸店舗住宅	1,093	1,227	610	9	1,847	
日新町田ビル	東京都町田市	都市開発事業	貸事務所	953	1,325	416	4	1,746	
北新宿ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸店舗	869	1,567	147	0	1,715	

設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積 ㎡	帳簿価額(単位：百万円)				従業員数 (人)
					土地	建物	その他	合計	
日幸神田ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	283	1,333	331	8	1,673	
仙台事業用地	仙台市青葉区	都市開発事業	貸地	775	1,615	-	-	1,615	
春日ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	5,139 (2,891)	833	759	5	1,598	
南青山一丁目事業用地	東京都港区	都市開発事業	建設予定地	617	1,585	-	-	1,585	
日幸大森ビル	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	888	1,401	179	0	1,580	
ソアラプラザ仙台宮町	仙台市青葉区	都市開発事業	貸共同住宅	3,612	733	660	11	1,405	
DRE小牧センター2号棟	愛知県小牧市	都市開発事業	貸事務所倉庫	(22,237)	-	1,370	-	1,370	
北島事業用地	大阪市阿倍野区	都市開発事業	建設予定地	5,480	1,365	-	-	1,365	
千葉中央ビル	千葉市中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	556	517	779	3	1,300	
虎ノ門アサヒビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	150	1,120	162	0	1,283	
八重洲ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	220	1,173	49	0	1,222	
ソアラプラザ蒲田	東京都大田区	都市開発事業	貸共同住宅	465	751	453	2	1,206	
日幸茅場町ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	240	1,016	170	0	1,187	1
ドーミー南青山	東京都港区	都市開発事業	貸寮	943	1,179	-	-	1,179	
小伝馬町事業用地	東京都中央区	都市開発事業	建設予定地	499	1,136	-	-	1,136	
日新三軒茶屋ビル	東京都世田谷区	都市開発事業	貸医療施設	1,429	706	363	3	1,074	
ハイツ甲四公園	兵庫県西宮市	都市開発事業	貸寮	2,025	552	500	10	1,063	
ソアラプラザ大森	東京都品川区	都市開発事業	貸寮	2,440	703	353	1	1,058	
日新建物船場ビル	大阪市中央区	都市開発事業	貸事務所	1,025	752	292	0	1,046	
江古田シルバーホーム	東京都中野区	都市開発事業	貸厚生施設	2,297	857	170	0	1,027	
日幸北九州ビル	北九州市小倉北区	都市開発事業	貸事務所	1,032	587	433	5	1,026	1
ソアラプラザ目白	東京都新宿区	都市開発事業	貸共同住宅	613	468	536	18	1,024	
西新橋ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	337	765	236	0	1,002	
Yoyogi Park Manor	東京都渋谷区	都市開発事業	貸共同住宅	1,123	546	436	4	987	
中野ビル	東京都中野区	都市開発事業	貸店舗	953	967	8	0	975	
広尾ハイツ	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	(1,837)	701	256	0	957	
ソアラプラザ市川駅前	千葉県市川市	都市開発事業	貸共同住宅	428	542	411	2	956	
ソアラノーム鷹番	東京都目黒区	都市開発事業	貸共同住宅	885	637	289	4	931	
鴨居ビル1号館	横浜市緑区	都市開発事業	貸店舗	4,473	609	306	5	921	
ソアラプラザ天神南	福岡市中央区	都市開発事業	貸共同住宅	942	427	475	6	908	
八尾ビル	大阪府八尾市	都市開発事業	貸店舗	5,597	662	215	15	893	
日新駒沢ビル	東京都世田谷区	都市開発事業	貸厚生施設	885	625	261	5	892	
ソアラプラザ千葉	千葉市中央区	都市開発事業	貸共同住宅	840	461	376	1	839	
ソアラプラザ福岡別府	福岡市城南区	都市開発事業	貸共同住宅	1,198	374	434	6	815	
ソアラノーム北浦和	さいたま市中央区	都市開発事業	貸共同住宅	1,539	211	557	20	790	
DRE小牧センター3号棟	愛知県小牧市	都市開発事業	貸事務所倉庫	(9,154)	-	776	-	776	
洗足寮	東京都大田区	都市開発事業	貸寮	2,089	738	7	0	746	
甲子園シルバーホーム	兵庫県西宮市	都市開発事業	貸厚生施設	1,813	383	343	3	730	
ソアラプラザ仙台上杉	仙台市青葉区	都市開発事業	貸共同住宅	921	299	425	4	729	
DRE小牧センター1号棟	愛知県小牧市	都市開発事業	貸事務所倉庫	(6,771)	-	722	-	722	
板付ビル	福岡市博多区	都市開発事業	貸店舗	3,305	538	167	9	715	
ソアラプラザ福大通り	福岡市城南区	都市開発事業	貸店舗住宅	1,344	367	342	3	712	
山中湖事業用地	山梨県南都留郡 山中湖村	都市開発事業	建設予定地	186,624	698	-	-	698	

設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積 ㎡	帳簿価額(単位:百万円)				従業員数 (人)
					土地	建物	その他	合計	
ソアラプラザ日進竹の山	愛知県日進市	都市開発事業	貸店舗住宅	2,042	329	325	6	661	
蒲田ビル	東京都大田区	都市開発事業	貸店舗	2,740	249	393	1	643	
日新三鷹ビル	東京都三鷹市	都市開発事業	貸厚生施設	1,246	406	217	3	627	
ハイツ亀安寺道	京都市右京区	都市開発事業	貸寮	1,646	338	270	4	613	
麹町共同ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	738 (410)	379	219	0	599	
日本橋ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	316	490	102	0	593	
ソアラプラザ天六	大阪市北区	都市開発事業	貸店舗住宅	234	312	270	1	584	
ラフィーマ芝公園	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	485	307	257	18	583	
大岡山事業用地	東京都目黒区	都市開発事業	建設予定地	1,672	558	-	-	558	
日新阿倍野橋ビル	大阪市阿倍野区	都市開発事業	貸事務所	578	532	17	0	550	
茅場町一丁目ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	96	469	76	-	546	
豊中ビル	大阪府豊中市	都市開発事業	貸店舗工場	2,577	442	92	6	542	
シェアリーフ千歳烏山	東京都世田谷区	都市開発事業	貸共同住宅	1,621	319	197	13	531	

(2) 国内子会社

会社名	事業所名	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積 ㎡	帳簿価額(単位:百万円)				従業員数 (人)
						土地	建物	その他	合計	
日土地ビルサー ビス(株)	蔵前セントラル ビル	東京都台東区	都市開発事業	貸事務所	307	310	202	0	513	
(有)ネオバス・工 フアイエスを管 業者とする匿名 組合	与野ショッピング センター	さいたま市中 央区	都市開発事業	貸店舗	55,256	11,583	5,395	54	17,033	
	扶桑ショッピング センター	愛知県丹羽郡 扶桑町	都市開発事業	貸店舗	91,325	5,113	2,505	119	7,737	
	人間ショッピング センター	埼玉県人間市	都市開発事業	貸店舗	31,904	3,777	2,266	35	6,079	
日本土地建物販 売(株)	ゲートシティ大 崎	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所住宅	1,428	3,784	1,842	34	5,661	
	横浜西口第一ビ ル	横浜市西区	都市開発事業	貸事務所	413	1,101	562	2	1,666	
	横浜西口第二ビ ル	横浜市西区	都市開発事業	貸事務所	462	1,101	323	0	1,425	
	自由が丘エヌ ケービル	東京都目黒区	都市開発事業	貸店舗事務所	(766)	1,178	104	0	1,283	
	亀戸ビル	東京都江東区	都市開発事業	貸店舗事務所	776	341	673	0	1,016	
	柏駅前共同ビル	千葉県柏市	都市開発事業	貸店舗	519	819	187	-	1,006	
	横浜ビル	横浜市中区	都市開発事業	貸事務所	641	730	159	0	890	
	人形町ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	687	362	339	49	751	
	天王台住宅	千葉県我孫子 市	都市開発事業	貸住宅	3,721	571	113	1	686	
(株)レイクウッド コーポレーショ ン	レイクウッドゴ ルフクラブ	神奈川県中郡 大磯町	その他	ゴルフ場施設	1,410,303 (369,121)	3,822	1,160	297	5,280	213
	平塚富士見カ ントリークラブ	神奈川県足柄 上郡中井町	その他	ゴルフ場施設	1,253,433 (254,122)	1,730	614	297	2,642	138

(注) 1 土地面積中の()内は借地権、定期借地権の面積であります。

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

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

(1) 提出会社

設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容	賃借面積 ㎡
蔵前セントラルビル	東京都台東区	都市開発事業	転貸用建物	638
RECビル	東京都千代田区	都市開発事業	転貸用建物	336
西新橋ビル	東京都港区	都市開発事業	転貸用建物	380
新大崎勤業ビルディング	東京都品川区	都市開発事業	転貸用建物	818
第2ローレルビル	東京都港区	都市開発事業	転貸用建物	1,281
新六本木ビル	東京都港区	都市開発事業	転貸用建物	5,984
霞が関コモンゲート	東京都千代田区	都市開発事業	転貸用建物	1,427
京橋イーストビル	東京都中央区	都市開発事業	転貸用建物	1,857
大崎ウィズタワー	東京都品川区	都市開発事業	転貸用建物	1,261

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	設備の名称	所在地	設備の用途・内容	セグメント の名称	投資予定額(百万円)		資金調達方 法	着手及び 完了予定
					予算金額	既支払額		
提出会社	京橋二丁目西地区 第一種市街地再開 発事業 (注1)	東京都 中央区	貸事務所・商業施設 鉄骨造・一部(鉄骨)鉄筋コ ンクリート造 地上32階地下3階建 延床面積 113,562㎡(除く 歴史的建築物棟)	都市開発 事業	53,191	23,311	借入金	平成25年10月 ~平成28年10月
	ソアラノーム大岡 山	東京都 目黒区	賃共同住宅 鉄筋コンクリート造 地上9階建 延床面積4,470㎡	都市開発 事業	1,330	724	借入金	平成26年10月 ~平成28年2月
	PMO日本橋江戸通 (注2)	東京都 中央区	貸事務所 CFT造(コンクリート充填 鋼管構造) 地上9階地下1階建 延床面積7,349㎡(全体)	都市開発 事業	1,548	157	借入金	平成27年1月 ~平成28年6月
	南青山一丁目プロ ジェクト(仮称) (注3)	東京都 港区	貸事務所・店舗 鉄骨造 地上9階地下1階建 延床面積11,403㎡	都市開発 事業	5,685	796	借入金	平成27年7月 ~平成29年1月

- (注) 1 京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業は当社ほか2社が参加組合員として参画している再開発事業の保
留床の一部を取得するものであり、投資予定金額は当社分を記載しております。
- 2 PMO日本橋江戸通は他社との共同事業(当社事業比率50%)であり、投資予定額は当社分を記載しておりま
す。
- 3 南青山一丁目プロジェクトは他者との共同事業(当社事業比率76%)であり、投資予定額は当社分を記載し
ております。

(2) 重要な設備の除却等

現在除却等を予定している重要な設備はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成27年10月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年1月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	2,604,000	2,604,000	非上場 非店頭登録	単元株式数は50株 であります。
計	2,604,000	2,604,000		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成26年11月1日	504	2,604		17,000		3,600

(注) 平成26年11月1日付をもって、当社は日新建物株の不動産事業を承継する吸収分割を行い、同社株式1株について当社株式1.4株を同社へ割当てており、発行済株式総数は504千株増加しております。なお、これによる資本金及び資本準備金の増加はありません。

(6) 【所有者別状況】

平成27年10月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数50株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)		8	1	51			291	351	
所有株式数(単元)		8,218	700	37,651			5,509	52,078	100
所有株式数の割合(%)		15.78	1.34	72.30			10.58	100.00	

(注) 自己株式124,600株は、「個人その他」に2,492単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成27年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
日新建物株式会社	港区虎ノ門1-1-10	204	7.87
東京センチュリーリース株式会社	千代田区神田練堀町3	186	7.16
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	新宿区西新宿1-26-1	151	5.83
ケイ・エス・オー株式会社	千代田区九段北4-1-10	148	5.71
清水建設株式会社	中央区京橋2-16-1	107	4.11
株式会社竹中工務店	大阪市中央区本町4-1-13	99	3.80
勸友商事株式会社	港区虎ノ門1-1-10	90	3.46
株式会社みずほ銀行	千代田区大手町1-5-5	80	3.08
戸田建設株式会社	中央区京橋1-7-1	75	2.88
清和総合建物株式会社	港区芝大門1-1-23	70	2.69
計		1,213	46.60

(注) 1 上記のほか、当社所有の自己株式124千株(4.78%)があります。

2 勸友商事株式会社(平成27年10月末現在当社が株式を39.5%所有)が所有している株式については、会社法施行規則第67条第1項の規定により議決権の行使が制限されております。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成27年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己株式) 普通株式 124,600 (相互保有株式) 普通株式 90,150		
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,389,150	47,783	
単元未満株式	普通株式 100		
発行済株式総数	2,604,000		
総株主の議決権		47,783	

【自己株式等】

平成27年10月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(自己株式) 当社	千代田区霞が関1 - 4 - 1	124,600		124,600	4.78
(相互保有株式) 勤友商事株式会社	港区虎ノ門1 - 1 - 10	90,150		90,150	3.46
計		214,750		214,750	8.25

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条13号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第13号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	124,600	
当期間における取得自己株式		

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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

3 【配当政策】

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

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

内部留保金については、今後の設備投資等の資金需要に備える所存です。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定めており、剰余金の配当は中間配当および期末配当の年2回を基本としておりますが、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
平成27年6月26日 取締役会決議	297	120
平成28年1月28日 株主総会決議	446	180

4 【株価の推移】

非上場・非店頭登録につき該当事項はありません。

5 【役員 の 状 況】

男性14名 女性 名 (役員のうち女性の比率 %))

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役会長		吉 田 卓 郎	昭和28年1月24日生	昭和51年4月 (株)第一勧業銀行 入行 平成14年4月 (株)みずほ銀行 本店長 平成15年3月 同行 執行役員 本店長 平成17年4月 同行 常務執行役員 平成19年4月 同行 常務取締役 平成21年5月 当社 執行役員副社長 都市開発事業本部長 平成21年6月 当社 執行役員副社長 都市開発事業本部長兼CREソリューション本部長 平成22年1月 当社 代表取締役社長 平成22年5月 Aflac Incorporated 取締役(現) 平成25年10月 当社 代表取締役社長 社長執行役員 平成26年11月 当社 取締役会長(現)	(注) 4	0.30
代表取締役社長 社長執行役員		平 松 哲 郎	昭和30年8月28日生	昭和53年4月 (株)第一勧業銀行 入行 平成17年4月 (株)みずほコーポレート銀行 執行役員人事部長 平成19年4月 同行 常務取締役 平成23年4月 同行 取締役副頭取 平成25年5月 日新建物(株) 副社長執行役員 平成26年1月 日新建物(株) 代表取締役社長 平成26年10月 当社 取締役 平成26年11月 当社 代表取締役社長 社長執行役員(現)	(注) 4	0.20
代表取締役副社長 副社長執行役員		間 山 公 晴	昭和30年9月9日生	昭和54年4月 (株)第一勧業銀行 入行 平成17年4月 (株)みずほコーポレート銀行 金融法人第一部長 平成19年4月 同行 執行役員 ヒューマンリソースマネジメント部長 平成21年4月 (株)みずほ銀行 常務執行役員 平成23年4月 当社 常務執行役員 平成24年1月 当社 代表取締役専務執行役員 平成25年10月 当社 代表取締役副社長執行役員 平成26年11月 当社 代表取締役副社長 副社長執行役員(現)	(注) 4	0.20
取締役常務執行役員	都市開発部長 兼関西支社 都市開発部長	阿 部 徹	昭和35年8月20日生	昭和60年4月 当社 入社 平成21年11月 当社 都市開発事業本部 都市開発第一部長 平成22年11月 当社 都市開発事業本部 都市開発部長 平成24年5月 当社 執行役員 都市開発事業本部 都市開発部長 平成25年10月 当社 執行役員 都市開発部長 平成27年1月 当社 取締役執行役員 都市開発部長 平成27年4月 当社 取締役執行役員 都市開発部長兼関西支社都市開発部長 平成28年1月 当社 取締役常務執行役員 都市開発部長兼関西支社都市開発部長(現)	(注) 3	0.75

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		掛川 耕一	昭和37年11月6日生	昭和60年4月 平成11年4月 平成22年11月 平成24年5月 平成25年10月 平成28年1月	日本ランディック(株) 入社 日本土地建物販売(株) 入社 当社 都市開発事業本部 資産マネジメント部長 当社 執行役員 都市開発事業本部 資産マネジメント部長 当社 執行役員 住宅事業部長 当社 取締役常務執行役員(現)	(注)4	0.20
取締役 執行役員	鑑定部長 兼関西支社 鑑定室長	鍋澤 省一	昭和35年1月8日生	昭和58年4月 平成19年12月 平成22年11月 平成25年1月 平成27年1月 平成28年1月	当社 入社 当社 都市開発事業本部 開発統括部資産マネジメント室長 当社 都市開発事業本部 環境対策推進室長 当社 CREソリューション本部 鑑定部長兼関西支社鑑定室長 当社 執行役員 鑑定部長兼関西支社鑑定室長 当社 取締役執行役員 鑑定部長兼関西支社鑑定室長(現)	(注)4	0.05
取締役		山本 幹男	昭和23年3月5日生	昭和46年4月 平成14年7月 平成15年4月 平成15年7月 平成18年1月 平成21年7月 平成22年7月 平成24年4月 平成27年4月	富国生命保険相互会社 入社 同社 取締役 人事部長兼関連事業部長 同社 常務取締役 人事部長 同社 常務取締役 当社 取締役(現) 富国生命保険相互会社 取締役 専務執行役員 同社 取締役副社長執行役員 フコクしんらい生命保険(株) 代表取締役社長 同社 代表取締役社長 社長執行役員(現)	(注)4	
取締役		栗原 正一	昭和38年11月27日生	平成6年4月 平成9年9月 平成13年4月 平成25年1月	弁護士登録(第二東京弁護士会所属) 中島経営法律事務所 入所 同所 パートナー(現) 当社 取締役(現)	(注)3	
取締役		平館 勝紘	昭和20年10月10日生	昭和45年4月 昭和49年3月 昭和62年2月 平成21年5月 平成24年1月 平成26年10月	日本不動産研究所 入所 不動産鑑定士 一級建築士 同研究所 常務理事・業務部長 日新建物(株) 取締役 当社 取締役(現)	(注)4	
取締役		田島 幸広	昭和30年9月20日生	昭和53年4月 平成20年4月 平成23年4月 平成24年4月 平成26年1月 平成26年10月	安田火災海上保険(株) 入社 (株)損害保険ジャパン 常務執行役員四国本部長 同社 常務執行役員神奈川本部長兼神奈川業務部長 (株)プライムアシスタンス 代表取締役社長(現) 日新建物(株) 取締役 当社 取締役(現)	(注)4	

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
監査役 常勤		布施 一 夫	昭和27年9月28日生	昭和52年4月 (株)第一勧業銀行 入行 平成11年4月 同行 検査室 検査役 平成16年5月 (株)みずほフィナンシャルグループ 監査業務部長 平成19年4月 当社 執行役員 ファンド事業本部 ファンド事業部部長 平成20年11月 当社 執行役員 CREソリューション本部 CRE推進部長 平成22年11月 当社 常務執行役員 平成24年11月 当社 常務執行役員 内部監査室長 平成27年1月 当社 監査役(常勤)(現)	(注)6	0.30
監査役 常勤		福本 伸 二	昭和29年4月14日生	昭和52年4月 (株)第一勧業銀行 入行 平成16年4月 (株)みずほコーポレート銀行 国際営業部長 平成18年3月 同行 マルチナショナルコーポレート営業部長 平成20年6月 当社 執行役員 CREソリューション本部 鑑定部部長 平成22年11月 当社 常務執行役員 都市開発事業本部 開発統括部長 平成25年10月 当社 執行役員 日土地アセットマネジメント(株) 取締役執行役員副社長 平成26年1月 当社 顧問 日土地アセットマネジメント(株) 代表取締役社長 平成28年1月 当社 監査役(常勤)(現)	(注)7	0.25
監査役 非常勤		上野 徹 郎	昭和28年2月5日生	昭和51年4月 (株)第一勧業銀行 入行 平成16年6月 同行 執行役員 営業第一部長 平成17年4月 (株)みずほ銀行 常務執行役員 平成20年4月 同行 常務取締役 平成21年4月 同行 取締役副頭取 平成23年6月 中央不動産(株) 副会長執行役員 平成24年6月 清和総合建物(株) 代表取締役社長(現) 平成26年11月 当社 監査役(非常勤)(現)	(注)5	
監査役 非常勤		鈴木 勉	昭和28年12月4日生	昭和52年4月 (株)第一勧業銀行 入行 平成11年10月 同行 豊橋支店長 平成14年5月 (株)みずほ銀行 コンプライアンス統括部長 平成15年10月 同行 横浜西口支店長 平成17年5月 小川香料(株) 執行役員 財務本部副本部長 平成20年4月 みずほ投信投資顧問(株) 監査役 平成23年6月 日本無線(株) 監査役 平成27年6月 勤友商事(株) 代表取締役社長(現) 日新建物(株) 監査役(現) 平成28年1月 当社 監査役(非常勤)(現)	(注)7	
計						2.25

- (注) 1 取締役 山本幹男、栗原正一、平館勝紘、田島幸広は、社外取締役であります。
- 2 監査役 上野徹郎、鈴木勉は、社外監査役であります。
- 3 平成27年1月29日開催の定時株主総会の終結の時から、平成28年10月期に係る定時株主総会終結時の時までであります。
- 4 平成28年1月28日開催の定時株主総会の終結の時から、平成29年10月期に係る定時株主総会終結時の時までであります。
- 5 平成26年10月17日開催の臨時株主総会にて選任され、同年11月1日付の就任時から、平成29年10月期に係る定時株主総会終結時の時までであります。
- 6 平成27年1月29日開催の定時株主総会の終結の時から、平成30年10月期に係る定時株主総会終結時の時までであります。
- 7 平成28年1月28日開催の定時株主総会の終結の時から、平成31年10月期に係る定時株主総会終結時の時までであります。
- 8 当社は平成14年7月より執行役員制度を導入しております。
平成28年1月29日現在、執行役員は28名(内5名は取締役を兼務)であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

会社の機関の内容

- ・当社は監査役会制度を採用しており、株主総会の下に法定機関である取締役会、監査役会を置くほか、取締役会および代表取締役社長の諮問機関である経営委員会を置いております。
- ・また、当社は経営意思決定の迅速化を図るとともに、業務執行機能を強化するため、平成14年7月に執行役員制度を導入しております。
- ・提出日現在、当社の取締役は10名(内、代表取締役2名、社外取締役4名)、執行役員は28名(内、取締役兼務5名、専務執行役員2名、上席常務執行役員1名、常務執行役員10名)であります。
- ・その他、取締役会や経営委員会を補佐するとともに、関係会社を含めた業務活動全般を管理・監督する機関として、経営企画部を設置し、同部運営のグループ経営会議などにより、グループとしての内部統制の充実とリスク管理の強化を図っております。
- ・会計監査人につきましては、新日本有限責任監査法人に委嘱し会社法監査および金融商品取引法監査を受けており、正確な経営情報・財務情報の提供に配慮しております。
- ・顧問弁護士からは、法律上の判断を必要とする場合等に、適宜、助言・指導を受けております。

内部統制システムの整備の状況

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

- ・当社および子会社(以下、「日土地グループ」という)は、コンプライアンスを経営の基本原則と位置づけ、日土地グループコンプライアンス規程・マニュアル等を整備して、役職員が法令・定款および社会規範を遵守した行動をとるための行動規範としております。
- ・日土地グループは、コンプライアンスを確実に推進するため、日土地グループコンサルティング規程に基づきグループ統括責任者、各社統括責任者および部門管理責任者を置き、グループ統括責任者を委員長とし、各社統括責任者およびグループ統括責任者が指名する者で構成するコンプライアンス委員会の設置を始めとした体制を構築しております。
- ・コンプライアンスを強化するため法令等違反行為に関する内部通報制度を設けるとともに、内部監査部門はコンプライアンスに関する内部監査を実施しております。
- ・コンプライアンスに関する活動は、取締役会および監査役会に報告しております。

ロ. 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する事項

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

ハ. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・取締役会に付議する重要な事項は、所管部署にて当該事項に係るリスクを分析・評価し、取締役会および代表取締役社長の諮問機関である経営委員会に報告・協議を行ったうえで、取締役会にてこれを決定しております。
- ・リスク管理に関する規程を整備し、効果的・効率的なリスク管理を実施するためにコンプライアンス体制と共通のリスク管理体制を構築しております。
- ・内部監査に関する規程類を整備し、各部門における自己モニタリングを含んだ内部監査体制を構築しております。

ニ. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

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

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

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

ヘ．監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制、ならびにその使用人の取締役からの独立性および当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

- ・監査役は、内部監査部門等所属の社員に、監査業務に必要な事項を命令することができるものとし、監査役より監査業務に必要な命令を受けた社員は、その命令に関して、取締役の指揮命令を受けないものとしております。
- ・監査役より監査業務に必要な命令を受けた社員は、監査役より命令を受けた業務を他の業務に優先して遂行するものとし、監査役より命令を受けた業務を行ったことを理由として不利な取扱いを受けないものとしております。

ト．取締役・使用人またはこれらの者から報告を受けた者が監査役に報告するための体制、その他監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・日土地グループの取締役・使用人またはこれらの者から報告を受けた者が、監査役に対して、法定の事項に加え当社および日土地グループに重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施状況等をすみやかに報告するものとしており、また、監査役に対して当該報告をした者がその報告したことを理由として不利な取扱いを受けないものとしております。
- ・監査役がその職務の執行について、費用の前払い等を請求したときは、速やかに当該費用または債務を処理しております。
- ・監査役は、取締役会および部長会に出席し、業務執行状況の確認、取締役等との意見交換を行うことができるものとしております。

役員報酬の内容

・取締役および監査役に支払った報酬等の額

取締役を支払った報酬	163百万円(うち社外16百万円)
監査役を支払った報酬	30百万円(うち社外14百万円)

なお、報酬等の額には第74期定期株主総会決議により支給した退職慰労金を含んでおります。

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

- ・内部監査部門として、内部監査室を設置し、3名の体制で、情報管理関係の規程類整備を推進するとともに、統制環境の監査を実施し、さらに、全社的な内部統制システムの充実のための提言を行っております。
- ・監査役会は監査役4名(内、社外監査役2名)で構成されており、各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、業務分担などに従い、取締役の職務執行について監査を行っております。なお、定例の監査役会において相互に職務の状況について報告を行うことにより認識を共有しております。
- ・内部監査室、監査役会および会計監査人は、必要に応じ相互に情報および意見の交換を行うなど連携を密にして、監査の実効性と効率の向上を図っております。

社外取締役および社外監査役との関係

- ・当社では、社外取締役4名、社外監査役2名を選任しております。
- ・当社では、社外取締役または社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針は定められていませんが、4名の社外取締役は、他社の経営者あるいは法律の専門家としての幅広い見識を活かして、当社経営のチェック・監督をしております。また、2名の社外監査役は永年銀行や他社の経営に携わった経験を活かして監査をしております。
- ・当社と社外取締役山本幹男、栗原正一、平館勝紘および田島幸広の各氏との間には、人的関係、資金的関係またはその他の利害関係はありません。
- ・社外監査役上野徹郎氏は清和綜合建物㈱の代表取締役社長であります。また、社外監査役鈴木勉氏は当社の持分法適用会社である日新建物㈱の監査役および当社の関連会社である勤友商事㈱の代表取締役社長であります。当社とそれぞれの会社との間では営業取引がありますが、いずれも定型的な取引であり、社外監査役個人が直接利害関係を有するものではなく、社外監査役と当社の取引関係はありません。

会計監査の状況

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

所属する監査法人名

新日本有限責任監査法人

業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員 長 光雄（継続監査年数1年）

指定有限責任社員 業務執行社員 市瀬 俊司（継続監査年数2年）

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士9名、その他7名

取締役の定数

- ・当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

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

株主総会の特別決議要件

- ・当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

- ・当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議をもって、毎年4月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	29		27	
連結子会社	15		15	
計	44		42	

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、平成26年11月1日から平成27年10月31日までの連結会計年度及び事業年度の連結財務諸表及び財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、新日本有限責任監査法人が主催するセミナー等への参加ならびに会計専門書の定期購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年10月31日)	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4 14,492	4 15,661
営業未収入金	3,797	1,058
完成工事未収入金	109	161
商品	38	42
販売用不動産	2, 3 36,970	2, 3 19,336
仕掛販売用不動産	4,146	2,619
販売用不動産信託受益権	3,004	17,348
未成工事支出金	469	10
前払費用	946	840
未収還付法人税等	285	1,134
繰延税金資産	4,351	3,936
その他	346	159
貸倒引当金	4	0
流動資産合計	68,952	62,308
固定資産		
有形固定資産		
建物	2, 3, 4 173,022	2, 4 215,787
減価償却累計額	78,462	99,658
建物(純額)	94,559	116,128
構築物	4 4,323	2, 4 5,210
減価償却累計額	2,965	3,593
構築物(純額)	1,358	1,617
機械装置及び運搬具	4 1,940	2, 4 2,602
減価償却累計額	1,340	1,924
機械装置及び運搬具(純額)	600	677
工具、器具及び備品	3, 4 2,178	2, 4 3,230
減価償却累計額	1,848	2,754
工具、器具及び備品(純額)	330	476
土地	2, 3, 4 200,157	2, 3, 4 248,415
リース資産	1,075	1,140
減価償却累計額	227	375
リース資産(純額)	848	764
建設仮勘定	2 25,100	2 25,117
有形固定資産合計	322,955	393,198
無形固定資産		
借地権	2 2,665	2,806
その他	180	231
無形固定資産合計	2,846	3,038
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 74,553	1, 2 123,815
出資金	1, 2 17,452	1, 2 18,824
長期貸付金	187	187

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年10月31日)	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
長期前払費用	765	613
敷金及び保証金	2,564	4,561
繰延税金資産	630	594
その他	713	616
貸倒引当金	157	151
投資その他の資産合計	96,710	149,060
固定資産合計	422,512	545,296
資産合計	491,464	607,605
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,651	3,579
短期借入金	2 61,311	2 73,361
1年内返済予定の長期借入金	2, 4 80,522	2, 4 81,376
1年内償還予定の社債	2 2,800	2 2,800
リース債務	145	151
未払費用	631	617
未払法人税等	45	1,545
未払消費税等	661	809
前受金	4,124	3,667
未成工事受入金	733	29
預り金	435	1,104
賞与引当金	526	603
その他	564	2 691
流動負債合計	156,153	170,337
固定負債		
社債	2 6,300	2 3,500
長期借入金	2, 4 180,144	2 218,996
リース債務	704	613
長期預り敷金保証金	27,562	31,672
繰延税金負債	11,519	29,574
退職給付に係る負債	1,788	2,014
役員退職慰労引当金	715	754
その他	404	2 727
固定負債合計	229,138	287,854
負債合計	385,292	458,192
純資産の部		
株主資本		
資本金	17,000	17,000
資本剰余金	3,600	16,704
利益剰余金	58,360	73,650
自己株式	566	3,805
株主資本合計	78,393	103,549
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	25,455	43,529
その他の包括利益累計額合計	25,455	43,529
少数株主持分	2,322	2,334
純資産合計	106,171	149,413
負債純資産合計	491,464	607,605

【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11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
営業収益	57,638	78,346
営業原価	¹ 39,118	¹ 54,351
営業総利益	18,520	23,994
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	818	796
役員報酬	513	521
給料及び手当	3,650	4,050
賞与引当金繰入額	294	345
退職給付費用	686	419
役員退職慰労引当金繰入額	164	188
業務委託費	509	866
租税公課	563	561
その他	1,587	1,622
販売費及び一般管理費合計	8,787	9,373
営業利益	9,732	14,621
営業外収益		
受取利息	2	3
受取配当金	2,280	2,296
持分法による投資利益	1,464	852
その他	354	852
営業外収益合計	4,102	4,004
営業外費用		
支払利息	4,960	4,749
その他	173	243
営業外費用合計	5,134	4,993
経常利益	8,700	13,633
特別利益		
投資有価証券売却益	2,075	67
固定資産売却益	² 2,218	² 3,579
受取補償金	215	-
負ののれん発生益	-	15,712
その他	109	1,091
特別利益合計	4,618	20,451

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
特別損失		
投資有価証券売却損	303	-
出資金償還損	253	-
出資金評価損	4,188	-
固定資産売却損	-	³ 3,738
固定資産除却損	⁴ 9	⁴ 712
減損損失	513	⁵ 10,405
その他	51	1,194
特別損失合計	5,319	16,051
税金等調整前当期純利益	7,999	18,032
法人税、住民税及び事業税	829	1,607
法人税等還付税額	252	-
法人税等調整額	822	170
法人税等合計	1,400	1,778
少数株主損益調整前当期純利益	6,599	16,254
少数株主利益	258	278
当期純利益	6,341	15,975

【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11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	6,599	16,254
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	659	20,026
持分法適用会社に対する持分相当額	1,040	1,953
その他の包括利益合計	1 1,699	1 18,073
包括利益	4,899	34,327
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,641	34,049
少数株主に係る包括利益	258	278

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	17,000	3,600	52,648	568	72,680
当期変動額					
剰余金の配当			630		630
当期純利益			6,341		6,341
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減				2	2
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計			5,711	2	5,713
当期末残高	17,000	3,600	58,360	566	78,393

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

当連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	17,000	3,600	58,360	566	78,393
当期変動額					
剰余金の配当			685		685
当期純利益			15,975		15,975
自己株式の取得				3,239	3,239
自己株式の処分				0	0
会社分割による増加		13,104			13,104
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計		13,104	15,290	3,238	25,155
当期末残高	17,000	16,704	73,650	3,805	103,549

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	25,455	25,455	2,322	106,171
当期変動額				
剰余金の配当				685
当期純利益				15,975
自己株式の取得				3,239
自己株式の処分				0
会社分割による増加				13,104
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	18,073	18,073	12	18,085
当期変動額合計	18,073	18,073	12	43,241
当期末残高	43,529	43,529	2,334	149,413

【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11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	7,999	18,032
減価償却費	6,674	7,993
減損損失	513	10,405
負ののれん発生益	-	15,712
貸倒引当金の増減額(は減少)	38	10
賞与引当金の増減額(は減少)	81	63
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	567	141
受取利息及び受取配当金	2,283	2,299
支払利息	4,960	4,749
持分法による投資損益(は益)	1,464	852
有形固定資産売却損益(は益)	2,218	158
固定資産除却損	9	712
投資有価証券売却損益(は益)	1,771	67
投資有価証券評価損益(は益)	3	-
出資金償還損益(は益)	176	787
出資金評価損	4,188	-
受取補償金	215	-
売上債権の増減額(は増加)	2,436	2,810
たな卸資産の増減額(は増加)	3,907	4,830
敷金及び保証金の増減額(は増加)	39	1,986
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	701	323
仕入債務の増減額(は減少)	705	252
その他	1,864	571
小計	21,967	28,824
利息及び配当金の受取額	2,299	2,347
利息の支払額	4,927	4,770
補償金の受取額	215	-
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	448	1,005
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,106	25,397
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	5,172	45,765
有形固定資産の売却による収入	6,291	30,793
投資有価証券の取得による支出	-	4,470
投資有価証券の売却による収入	6,684	111
貸付金の回収による収入	8	-
出資金の払込による支出	311	2,275
出資金の回収による収入	5,330	2,375
その他	110	226
投資活動によるキャッシュ・フロー	12,942	19,004

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	50,230	68,873
短期借入金の返済による支出	74,229	65,155
長期借入れによる収入	58,800	92,830
長期借入金の返済による支出	61,151	102,860
社債の償還による支出	3,300	2,885
リース債務の返済による支出	146	154
配当金の支払額	630	675
少数株主への配当金の支払額	245	258
その他	-	496
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,672	9,789
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,375	3,396
現金及び現金同等物の期首残高	12,985	14,492
吸収分割に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	3,916
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	649
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	130	-
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 14,492	¹ 15,661

【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 7社

連結子会社の名称

日土地ビルサービス(株)

日土地建設(株)

日本土地建物販売(株)

日土地アセットマネジメント(株)

昌永ビルサービス(株)

(株)レイクウッドコーポレーション

(有)ネオパス・エフアイエスを営業者とする匿名組合

昌永ビルサービス(株)は、平成26年11月1日付で、日新建物(株)との事業統合に伴い、当連結会計年度より当社の連結子会社となっております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

(株)レイクウッド大多喜

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数

3社

会社等の名称

日新建物(株)

(株)データ・キーピング・サービス

(株)トータル保険サービス

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称

(株)レイクウッド大多喜

(持分法を適用しない理由)

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

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

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

有価証券

a 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

b その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ取引により生ずる債権及び債務

時価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

建物(建物附属設備は除く)

a 平成10年3月31日以前に取得したもの

法人税法に規定する旧定率法

b 平成10年4月1日から平成19年3月31日までに取得したもの

法人税法に規定する旧定額法

c 平成19年4月1日以降に取得したもの

法人税法に規定する定額法

建物以外

a 平成19年3月31日以前に取得したもの

法人税法に規定する旧定率法

b 平成19年4月1日以降に取得したもの

法人税法に規定する定率法

なお、耐用年数は法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

リース資産(所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産)

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

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

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

使用人及び兼務役員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

役員退職慰労引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職一時金制度については、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とし、企業年金制度については、直近の年金財政計算上の数理債務をもって退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段> 金利スワップ

<ヘッジ対象> 借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(未適用の会計基準等)

(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、(1)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、(2)取得関連費用の取扱い、(3)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、(4)暫定的な会計処理の取扱いを中心に改正されたものです。

2. 適用予定日

平成28年10月期の期首より適用予定です。なお、暫定的な会計処理の取扱いについては、平成28年10月期の期首以後実施される企業結合から適用予定です。

3. 当該会計基準等の適用による影響

連結財務諸表作成時において連結財務諸表に与える影響は、現在評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

1. 前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外費用」の「出資金運用損」および「シンジケートローン手数料」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」の「出資金運用損」13百万円、「シンジケートローン手数料」2百万円および「その他」158百万円は、「その他」173百万円として組み替えております。

2. 前連結会計年度において、独立掲記しておりました「特別損失」の「投資有価証券評価損」および「ゴルフ会員権評価損」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。また、前連結会計年度において、「特別損失」の「その他」に含めておりました「減損損失」は、特別損失の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「特別損失」の「投資有価証券評価損」3百万円、「ゴルフ会員権評価損」0百万円および「その他」561百万円は、「減損損失」513百万円および「その他」51百万円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「減損損失」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。また、前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「ゴルフ会員権評価損」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「ゴルフ会員権評価損」0百万円および「その他」2,378百万円は、「減損損失」513百万円および「その他」1,864百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年10月31日)	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
投資有価証券(株式)	12,398百万円	11,523百万円
出資金	4,953百万円	4,953百万円

2 担保に供している資産及び担保付債務は、以下のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成26年10月31日)	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
販売用不動産	26,286百万円	13,507百万円
建物	61,135百万円	64,146百万円
土地	130,815百万円	132,813百万円
建設仮勘定	16,543百万円	16,576百万円
借地権	1,178百万円	百万円
投資有価証券	35,363百万円	55,712百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	273,073百万円	284,506百万円

(2) 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (平成26年10月31日)	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
短期借入金	56,111百万円	54,871百万円
1年内返済予定の長期借入金	27,921百万円	20,750百万円
1年内償還予定の社債(銀行保証付無担保社債)	2,800百万円	2,800百万円
長期借入金	114,921百万円	160,396百万円
社債(銀行保証付無担保社債)	6,300百万円	3,500百万円
計	208,053百万円	242,317百万円

当連結会計年度(平成27年10月31日)

(注) 流動負債のその他のうち未払金110百万円及び固定負債のその他のうち長期未払金385百万円は、セール・アンド割賦バック取引によるものであり、その対象資産である建物216百万円、構築物234百万円、機械装置及び運搬具32百万円、工具、器具及び備品22百万円についてはそれぞれ所有権が売主に留保されております。

3 たな卸資産及び有形固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(平成26年10月31日)

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

当連結会計年度(平成27年10月31日)

保有目的変更により、有形固定資産(土地)435百万円を販売用不動産に振替えております。

4 ノンリコース債務

ノンリコ ス債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年10月31日)	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
1年内返済予定の長期借入金	692百万円	19,492百万円
長期借入金	19,492百万円	百万円

ノンリコ ス債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年10月31日)	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
現金及び預金	1,381百万円	1,393百万円
建物	10,603百万円	10,167百万円
構築物	227百万円	198百万円
機械装置及び運搬具	0百万円	0百万円
工具、器具及び備品	10百万円	10百万円
土地	20,474百万円	20,474百万円

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
営業原価	161百万円	1,488百万円

- 2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
ゲートシティ大崎(一部)	百万円	1,469百万円
梅田新道ビル	百万円	1,214百万円
京橋ビル(一部)	百万円	872百万円
西新宿KFビル	1,713百万円	百万円
中目黒勸業ビル	362百万円	百万円
その他	143百万円	23百万円
計	2,218百万円	3,579百万円

- 3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
銀座ビル(一部)	百万円	2,472百万円
iori表参道	百万円	391百万円
堺筋ビル	百万円	373百万円
甲子園四番町ハイツ	百万円	124百万円
川崎ビル	百万円	120百万円
ラフィーヌ芝浦	百万円	120百万円
その他	百万円	135百万円
計	百万円	3,738百万円

- 4 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
ラティス青山解体工事	百万円	537百万円
葛飾ビル解体工事	百万円	106百万円
小伝馬町ビル地下解体工事	百万円	21百万円
芝浦三丁目駐車場地下解体工事	百万円	14百万円
不動産鑑定システム除却	4百万円	百万円
その他	4百万円	32百万円
計	9百万円	712百万円

5 減損損失

前連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）

減損損失の金額に重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

主な用途	種類	場所	減損損失
開発用土地	土地	東京都港区	9,482百万円
開発用土地	土地	山梨県南都留郡山中湖村	923百万円

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグループ化を行いました。

その結果、当連結会計年度において、事業計画の変更により当初想定していた収益が見込めなくなった資産グループ及び売却を検討している資産グループ2件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（10,405百万円）として特別損失に計上しました。その内訳はいずれも土地であります。

なお、当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、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	393百万円	27,478百万円
組替調整額	630百万円	67百万円
税効果調整前	1,024百万円	27,411百万円
税効果額	364百万円	7,384百万円
その他有価証券評価差額金	659百万円	20,026百万円
持分法適用会社に対する持分 相当額		
当期発生額	141百万円	1,959百万円
組替調整額	899百万円	6百万円
持分法適用会社に対する 持分相当額	1,040百万円	1,953百万円
その他の包括利益合計	1,699百万円	18,073百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	2,100,000			2,100,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	66,507		15,789	50,718

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

3 配当に関する事項

(1)配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年1月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	378	180	平成25年10月31日	平成26年1月30日
平成26年6月24日 取締役会	普通株式	利益剰余金	252	120	平成26年4月30日	平成26年7月28日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年1月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	378	180	平成26年10月31日	平成27年1月30日

当連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	2,100,000	504,000		2,604,000

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加504,000株は、平成26年11月1日付で日新建物(株)の不動産事業を承継(吸収分割)したことに伴う同社への株式交付によるものであります。

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)	50,718	124,600	75	175,243

(注) 1 普通株式の自己株式数の増加124,600株は、平成26年11月1日付で日新建物(株)の不動産事業を承継(吸収分割)したことに伴い、同社へ交付した当社株式を、同社が株主へ現物配当したことによる取得であります。

2 普通株式の自己株式数の減少75株は、処分によるものであります。

3 配当に関する事項

(1)配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年1月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	378	180	平成26年10月31日	平成27年1月30日
平成27年6月26日 取締役会	普通株式	利益剰余金	297	120	平成27年4月30日	平成27年7月27日

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

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28年1月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	446	180	平成27年10月31日	平成28年1月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として賃貸ビルに係る設備であります。

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」に記載のとおりであります。

なお、リース取引に関する会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、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、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年10月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	65	28	36
合計	65	28	36

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

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (平成27年10月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	65	35	30
合計	65	35	30

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

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年10月31日)	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
1年内	6	6
1年超	30	23
合計	36	30

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

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
支払リース料	9	6
減価償却費相当額	9	6

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

2 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち、解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年10月31日)	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
1年内	12	15
1年超	21	18
合計	34	34

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

借入金及び社債は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部については、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品（（注2）参照）や子会社株式及び関連会社株式は次表には含めておりません。

前連結会計年度(平成26年10月31日)

(単位：百万円)

	連結貸借対照 表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	14,492	14,492	
(2) 投資有価証券 その他有価証券	56,482	56,482	
資産計	70,974	70,974	
(1) 短期借入金	61,311	61,311	
(2) 1年内返済予定の長期借入金	80,522	80,522	
(3) 1年内償還予定の社債	2,800	2,800	
(4) 社債	6,300	6,278	21
(5) 長期借入金	180,144	180,725	581
負債計	331,078	331,638	559

当連結会計年度(平成27年10月31日)

(単位：百万円)

	連結貸借対照 表	計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金		15,661	15,661	
(2) 投資有価証券				
満期保有目的債券		65	69	3
その他有価証券		101,485	101,485	
資産計		117,212	117,216	3
(1) 短期借入金		73,361	73,361	
(2) 1年内返済予定の長期借入金		81,376	81,376	
(3) 1年内償還予定の社債		2,800	2,800	
(4) 社債		3,500	3,476	23
(5) 長期借入金		218,996	217,909	1,087
負債計		380,034	378,923	1,111

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

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) 投資有価証券

これらの時価については、株式等は取引所の価格、債券は日本証券業協会の公表価格(公社債店頭売買参考統計値)、投資信託は公表されている基準価額によっております。

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

負 債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金

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

(3) 1年内償還予定の社債

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

(4) 社債

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

(5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

(デリバティブ取引関係)の注記を参照下さい。

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

(単位:百万円)

区分	平成26年10月31日	平成27年10月31日
非上場株式等*1	5,673	10,741
出資金等*2	17,452	18,824
長期預り敷金保証金*3	27,562	31,672

(*1) 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(*2) 出資金等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

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

(注3) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成26年10月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	14,492			

当連結会計年度(平成27年10月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	15,661			

(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26年10月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	61,311					
社債	2,800	2,800	2,000	1,500		
長期借入金	80,522	61,425	53,372	29,823	30,541	4,981
合計	144,633	64,225	55,372	31,323	30,541	4,981

当連結会計年度(平成27年10月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	73,361					
社債	2,800	2,000	1,500			
長期借入金	81,376	65,065	60,737	45,567	28,675	18,951
合計	157,537	67,065	62,237	45,567	28,675	18,951

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成26年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成27年10月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	時価	差額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債	65	69	3
合計	65	69	3

2 その他有価証券

前連結会計年度(平成26年10月31日)

(単位:百万円)

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

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

当連結会計年度(平成27年10月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	99,529	36,088	63,441
その他	1,163	358	804
小計	100,693	36,447	64,246
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	792	830	37
小計	792	830	37
合計	101,485	37,277	64,208

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

3 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11月1日 至平成26年10月31日)

(単位:百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	1,003	628	
その他			
合計	1,003	628	

当連結会計年度(自平成26年11月1日 至平成27年10月31日)

(単位:百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	110	67	
その他			
合計	110	67	

(デリバティブ取引関係)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されている取引

金利関連

前連結会計年度(平成26年10月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	25,850	22,750	(注)

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

当連結会計年度(平成27年10月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	34,225	13,067	(注)

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

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社は確定給付型の制度として、退職一時金制度および確定給付企業年金制度を設けております。

また、連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を設けております。

2 確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	1,164百万円	1,788百万円
退職給付費用	762百万円	440百万円
退職給付の支払額	131百万円	129百万円
制度への拠出額	140百万円	154百万円
事業統合に伴う増加額	百万円	43百万円
新規連結に伴う増加額	百万円	26百万円
非連結子会社の合併に伴う承継	145百万円	百万円
その他	11百万円	百万円
退職給付に係る負債の期末残高	1,788百万円	2,014百万円

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

	前連結会計年度 (平成26年10月31日)	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
積立型制度の退職給付債務	2,099百万円	2,366百万円
年金資産	2,189百万円	2,364百万円
	90百万円	1百万円
非積立型制度の退職給付債務	1,878百万円	2,013百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,788百万円	2,014百万円
退職給付に係る負債	1,788百万円	2,014百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	1,788百万円	2,014百万円

(3)退職給付費用

	前連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	762百万円	440百万円

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年10月31日)	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
繰延税金資産		
出資金評価損	9,433百万円	1,517百万円
販売用不動産評価損	5,156百万円	3,810百万円
減損損失	216百万円	4,183百万円
繰越欠損金	3,220百万円	9,318百万円
退職給付に係る負債	637百万円	644百万円
投資有価証券評価損	283百万円	378百万円
役員退職慰労引当金繰入額	255百万円	223百万円
その他	1,730百万円	1,062百万円
繰延税金資産小計	20,932百万円	21,139百万円
評価性引当額	11,102百万円	12,695百万円
繰延税金資産合計	9,829百万円	8,444百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	13,114百万円	20,499百万円
分割時受入資産評価益	百万円	9,960百万円
固定資産圧縮積立金	3,133百万円	2,899百万円
未収還付事業税	百万円	19百万円
その他	119百万円	108百万円
繰延税金負債合計	16,367百万円	33,487百万円
繰延税金負債の純額	6,537百万円	25,043百万円

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

	前連結会計年度 (平成26年10月31日)	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
法定実効税率	38.01%	35.64%
(調整)		
関連会社持分法損益	6.96%	1.69%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.48%	0.24%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.89%	2.70%
評価性引当額	14.11%	9.41%
分割時受入資産評価益	%	31.05%
税率変更による繰延税金資産の減額修正	%	3.28%
その他	1.96%	3.29%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	17.50%	9.86%

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。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、従来の35.64%から平成27年11月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については33.06%に、平成28年11月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については32.26%となります。

この結果、当連結会計年度において、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は2,742百万円、法人税等調整額が592百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が2,150百万円増加しております。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

日新建物㈱との事業統合

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 日新建物㈱

事業の内容 不動産事業

企業結合を行った主な理由

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

企業結合日

平成26年11月1日

企業結合の法的形式

日新建物㈱を分割会社とし、当社を承継会社とする吸収分割

結合後企業の名称

日本土地建物㈱

取得企業を決定するに至った根拠

企業結合後の日本土地建物㈱の株主構成、役員構成等の要素を総合的に勘案した結果、日本土地建物㈱を取得企業とすることといたしました。

(2) 連結財務諸表に含まれている統合対象事業の業績の期間

平成26年11月1日から平成27年10月31日まで

(3) 統合対象事業の取得原価及びその内訳

取得の対価	日本土地建物㈱の普通株式	13,104百万円
取得原価		13,104百万円

(4) 交付した株式数、割当ての内容及びその算定方法

交付した株式数

504,000株

割当ての内容

日新建物㈱の普通株式1株：当社の普通株式1.4株

割当比率の算定方法

独立した第三者のフィナンシャル・アドバイザーに割当比率の算定を依頼し、提出された報告書に基づき当事者間で協議の上、算定しております。

(5) 負ののれん発生益の金額及び発生原因

負ののれん発生益の金額

15,407百万円

発生原因

受け入れた資産及び引き受けた負債の純額が、取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として処理しております。

(6) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	4,020百万円
固定資産	97,976百万円
資産合計	101,997百万円
流動負債	26,648百万円
固定負債	46,837百万円
負債合計	73,486百万円

共通支配下の取引等

連結子会社との住宅事業の統合

(1) 取引の概要

対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称：当社の連結子会社である日本土地建物販売㈱の住宅事業

事業の内容：マンション分譲・戸建分譲

企業結合日

平成26年11月1日

企業結合の法的形式

日本土地建物販売㈱を分割会社とし、当社を承継会社とする吸収分割

結合後企業の名称

日本土地建物㈱

その他取引の概要に関する事項

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

(2) 実施した会計処理の概要

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

(賃貸等不動産関係)

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

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する当連結会計年度末の連結財務諸表計上額及び時価は次の通りであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	256,183
		期中増減額	5,385
		期末残高	250,797
	期末時価	273,815	352,957
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	67,293
		期中増減額	1,355
		期末残高	65,937
	期末時価	109,133	157,636

(注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

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

当連結会計年度の期間の主な増加は、日新建物㈱との事業統合に伴う増加75,566百万円、グランフロント大阪の一部取得29,394百万円、パークシティ大崎のオフィス棟等の竣工に伴う資産計上処理10,329百万円であり、主な減少は、私募リート「日本土地建物プライベートリート投資法人」への開発物件の売却29,805百万円、減損損失10,405百万円、減価償却費7,075百万円であります。

3 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

4 賃貸用オフィスビルの一部については、当社及び一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	16,576	20,070
	賃貸費用	10,383	12,472
	差額	6,193	7,598
	その他(売却損益等)	1,704	11,158
賃貸等不動産として 使用される部分 を含む不動産	賃貸収益	7,713	11,426
	賃貸費用	4,934	6,730
	差額	2,778	4,695
	その他(売却損益等)		

(注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

各セグメントの内容は以下の通りであります。

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

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

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

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

前連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リュウ ション事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	32,295	14,361	5,687	1,377	53,721	3,917		57,638
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	271	160	67	141	640	35	676	
計	32,567	14,521	5,754	1,518	54,362	3,952	676	57,638
セグメント利益又は損失 ()	10,191	2,714	140	186	12,952	91	3,310	9,732
セグメント資産	367,730	23,374	4,016	956	396,078	12,210	83,175	491,464
その他の項目								
減価償却費	6,289	1	17	11	6,320	281	50	6,652
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	5,383	0	2	6	5,392	353	126	5,872

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

2 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 3,310百万円には、セグメント間取引消去 72百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 3,238百万円が含まれております。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額83,175百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産83,610百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 434百万円が含まれております。

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

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユー ション事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	46,195	21,598	4,271	2,223	74,289	4,057		78,346
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	265		27	44	337	73	410	
計	46,460	21,598	4,299	2,267	74,626	4,130	410	78,346
セグメント利益又は損失 ()	12,489	4,154	608	504	17,756	363	3,498	14,621
セグメント資産	442,635	15,902	5,796	2,211	466,546	11,482	129,576	607,605
その他の項目								
減価償却費	7,472	0	13	13	7,500	288	73	7,862
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	121,041	0	8	19	121,069	258	253	121,582

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

2 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 3,498百万円には、セグメント間取引消去22百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 3,521百万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129,576百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産129,777百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 200百万円が含まれております。

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

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

金額的重要性が低いため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

固定資産の減損損失は、報告セグメントに配分しておりません。

当連結会計年度における減損損失は、10,405百万円であります。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

当社は、平成26年11月1日付で、日新建物株の不動産事業について当社を吸収分割承継会社、同社を吸収分割会社とする吸収分割を行っております。これにより、負ののれん発生益が15,712百万円発生しておりますが、各セグメントには配分しておりません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

該当事項はありません。

2 重要な関連会社に関する注記

当連結会計年度において、該当事項はありません。

なお、前連結会計年度において、重要な関連会社であった日新建物(株)及び(株)トータル保険サービスは、重要性がなくなったため、当連結会計年度から重要な関連会社としておりません。それらを含む持分法適用関連会社(3社)の要約財務諸表は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
流動資産合計	14,380	
固定資産合計	97,709	
流動負債合計	29,645	
固定負債合計	41,669	
純資産合計	40,774	
売上高	16,278	
税引前当期純利益	4,416	
当期純利益	2,782	

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
1株当たり純資産額	50,676.05円	60,557.17円
1株当たり当期純利益金額	3,117.05円	6,577.91円

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

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成26年10月31日)	当連結会計年度 (平成27年10月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	106,171	149,413
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	2,322	2,334
(うち少数株主持分)	(2,322)	(2,334)
普通株式に係る純資産額 (百万円)	103,849	147,078
普通株式の発行済株式数 (株)	2,100,000	2,604,000
普通株式の自己株式数 (株)	50,718	175,243
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (株)	2,049,282	2,428,757

3 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
連結損益計算書上の当期純利益金額 (百万円)	6,341	15,975
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)	6,341	15,975
普通株式の期中平均株式数 (株)	2,034,320	2,428,726

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
日本土地建物(株)	第14回銀行保証付 無担保社債	平成23年 6月30日	1,600	(800) 800	0.83	無担保社債	平成28年 6月30日
	第15回銀行保証付 無担保社債	平成25年 6月28日	4,000	(1,000) 3,000	0.99	無担保社債	平成30年 6月29日
	第16回銀行保証付 無担保社債	平成25年 3月29日	3,500	(1,000) 2,500	0.43	無担保社債	平成30年 3月30日
合計			9,100	(2,800) 6,300			

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

2 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額は次のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
2,800	2,000	1,500		

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	61,311	73,361	0.709	
1年以内に返済予定の長期借入金	79,830	61,884	1.308	
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	692	19,492	1.952	
1年以内に返済予定のリース債務	145	151		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	160,652	218,996	1.060	平成37年10月29日
ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	19,492			
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	704	613		平成33年7月25日
其他有利子負債				
預り保証金	40	20	1.000	平成28年2月22日
割賦未払金(1年以内返済予定)		110	1.950	
割賦未払金(1年超返済予定)		385	1.950	平成32年2月15日
合計	322,868	375,017		

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

2 リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3 長期借入金、リース債務及び其他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	65,065	60,737	45,567	28,675
リース債務	143	128	242	26
其他有利子負債	113	115	117	39

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,822	6,869
営業未収入金	1,284	1,422
販売用不動産	1, 4 31,179	1, 4 18,849
仕掛販売用不動産	1,563	2,619
販売用不動産信託受益権	3,004	17,348
前払費用	637	765
関係会社短期貸付金	500	285
未収還付法人税等	194	1,134
繰延税金資産	3,625	3,699
その他	77	119
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	49,890	53,113
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 4 75,328	1 99,895
構築物	816	1,165
機械及び装置	589	660
工具、器具及び備品	4 198	355
土地	1, 4 156,799	1, 4 209,591
リース資産	432	384
建設仮勘定	1 25,067	1 25,105
有形固定資産合計	259,230	337,158
無形固定資産		
借地権	1,487	1,628
その他	69	115
無形固定資産合計	1,556	1,743
投資その他の資産		
投資有価証券	1 60,161	1 109,433
関係会社株式	1 17,515	15,873
出資金	1 12,489	1 13,860
関係会社出資金	11,316	11,316
長期貸付金	187	187
長期前払費用	148	484
敷金及び保証金	2,003	3,439
その他	300	379
貸倒引当金	155	150
投資その他の資産合計	103,968	154,825
固定資産合計	364,755	493,727
資産合計	414,645	546,840

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,499	2,222
短期借入金	1 53,191	1 72,861
1年内返済予定の長期借入金	1 78,232	1 60,143
1年内償還予定の社債	1 2,800	1 2,800
リース債務	58	64
未払費用	409	341
未払消費税等	246	577
前受金	2,598	3,494
預り金	327	966
賞与引当金	243	280
その他	292	301
流動負債合計	139,898	144,053
固定負債		
社債	1 6,300	1 3,500
長期借入金	1 147,413	1 212,031
リース債務	373	319
長期預り保証金	197	231
長期預り敷金	15,381	19,201
繰延税金負債	11,608	28,808
退職給付引当金	1,487	1,724
役員退職慰労引当金	555	558
その他	385	342
固定負債合計	183,703	266,719
負債合計	323,601	410,773
純資産の部		
株主資本		
資本金	17,000	17,000
資本剰余金		
資本準備金	3,600	3,600
その他資本剰余金	-	13,104
資本剰余金合計	3,600	16,704
利益剰余金		
利益準備金	650	650
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	5,206	5,480
別途積立金	22,082	22,082
繰越利益剰余金	19,684	35,167
利益剰余金合計	47,623	63,380
自己株式	-	3,239
株主資本合計	68,223	93,844
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	22,821	42,222
評価・換算差額等合計	22,821	42,222
純資産合計	91,044	136,067
負債純資産合計	414,645	546,840

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
営業収益	29,245	58,539
営業原価	17,667	41,081
営業総利益	11,577	17,457
販売費及び一般管理費	² 6,267	² 7,793
営業利益	5,310	9,664
営業外収益		
受取利息及び配当金	4,789	4,085
その他	284	756
営業外収益合計	5,073	4,842
営業外費用		
支払利息	3,899	4,003
社債利息	80	56
その他	165	237
営業外費用合計	4,145	4,297
経常利益	6,238	10,209
特別利益		
投資有価証券売却益	2,075	67
関係会社株式売却益	1,820	-
固定資産売却益	14	1,214
受取補償金	215	-
抱合せ株式消滅差益	-	308
負ののれん発生益	-	15,407
企業結合における交換利益	-	3,206
その他	78	801
特別利益合計	4,204	21,005
特別損失		
出資金評価損	4,150	-
固定資産売却損	-	3,357
減損損失	-	10,405
その他	27	1,914
特別損失合計	4,177	15,678
税引前当期純利益	6,265	15,536
法人税、住民税及び事業税	601	1
法人税等還付税額	252	-
法人税等調整額	249	896
法人税等合計	598	895
当期純利益	5,667	16,432

【営業原価明細書】

(イ)土地建物賃貸費用明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)		当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		2,779	19.4	3,573	18.7
(うち固定資産税)		(2,504)		(3,314)	
物件費		6,338	44.3	8,902	46.6
(うち賃借料)		(822)		(918)	
(うち業務委託費)		(1,442)		(992)	
(うち修繕費)		(526)		(971)	
(うち光熱水道費)		(1,678)		(2,407)	
(うち土地建物管理費)		(1,637)		(3,053)	
減価償却費		5,201	36.3	6,635	34.7
計		14,318	100.0	19,111	100.0

(ロ)販売用不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)		当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(1) 期首残高	1	33,291		34,184	
(2) 期中増加高	2	3,751	100.0	23,864	100.0
(土地取得・造成工事費)		(2,586)	(68.9)	(8,317)	(34.9)
(建物建築工事費)		(792)	(21.1)	(10,905)	(45.7)
(その他)		(373)	(10.0)	(4,641)	(19.4)
(3) 期中減少高	3	-		2	
(4) 期末残高	1	34,184		36,198	
(5) 売上原価		2,858		21,848	

- (注) 1 販売用不動産の期首残高および期末残高には販売用不動産信託受益権を含んでおります。
2 期中増加高のうち、前事業年度の「その他」は固定資産からの振替によるものであり、当事業年度の「その他」は日本土地建物販売(株)の住宅事業統合に伴う増加額および固定資産からの振替によるものであります。
3 期中減少高は他勘定への振替によるものであります。

(ハ)その他の営業費用明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)		当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1 その他売上原価		0	0.1	0	0.7
2 経費		489	99.9	120	99.3
計		490	100.0	121	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

(単位：百万円)

	株主資本								株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金			利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金				
					固定資産圧縮積立金	別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	17,000	3,600	3,600	650	5,206	22,082	14,647	42,586	63,186
当期変動額									
剰余金の配当							630	630	630
当期純利益							5,667	5,667	5,667
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計							5,037	5,037	5,037
当期末残高	17,000	3,600	3,600	650	5,206	22,082	19,684	47,623	68,223

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

当事業年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

(単位：百万円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
					固定資産圧縮積立金	別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	17,000	3,600		3,600	650	5,206	22,082	19,684	47,623
当期変動額									
剰余金の配当								675	675
当期純利益								16,432	16,432
自己株式の取得									
会社分割による増加			13,104	13,104					
実効税率変更に伴う固定資産圧縮積立金の増加						273		273	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計			13,104	13,104		273		15,483	15,756
当期末残高	17,000	3,600	13,104	16,704	650	5,480	22,082	35,167	63,380

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高		68,223	22,821	22,821	91,044
当期変動額					
剰余金の配当		675			675
当期純利益		16,432			16,432
自己株式の取得	3,239	3,239			3,239
会社分割による増加		13,104			13,104
実効税率変更に伴う固定資産圧縮積立金の増加					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			19,401	19,401	19,401
当期変動額合計	3,239	25,621	19,401	19,401	45,022
当期末残高	3,239	93,844	42,222	42,222	136,067

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

(2) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(3) その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ取引により生じる債権及び債務

時価法

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

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

4 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

建物(建物附属設備は除く)

a 平成10年3月31日以前に取得したもの

法人税法に規定する旧定率法

b 平成10年4月1日から平成19年3月31日までに取得したもの

法人税法に規定する旧定額法

c 平成19年4月1日以降に取得したもの

法人税法に規定する定額法

建物以外

a 平成19年3月31日以前に取得したもの

法人税法に規定する旧定率法

b 平成19年4月1日以降に取得したもの

法人税法に規定する定率法

なお、耐用年数は法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

リース資産(所有権移転外ファイナンス・リース取引にかかるリース資産)

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

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

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

5 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

使用人に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(3) 退職給付引当金

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

(4) 役員退職慰労引当金

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

6 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段> 金利スワップ

<ヘッジ対象> 借入金

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

7 その他財務諸表作成のための基本となる事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
販売用不動産	23,722百万円	13,507百万円
建物	56,721百万円	62,169百万円
土地	121,289百万円	128,877百万円
建設仮勘定	16,543百万円	16,576百万円
投資有価証券	30,142百万円	55,712百万円
関係会社株式	5,221百万円	百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	255,390百万円	278,593百万円

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (平成26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
短期借入金	51,191百万円	54,871百万円
1年内返済予定の長期借入金	26,965百万円	20,360百万円
1年内償還予定の社債(銀行保証付無担保社債)	2,800百万円	2,800百万円
長期借入金	107,643百万円	157,046百万円
社債(銀行保証付無担保社債)	6,300百万円	3,500百万円
計	194,899百万円	238,577百万円

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
短期金銭債権	1,284百万円	1,111百万円
長期金銭債権	461百万円	106百万円
短期金銭債務	118百万円	152百万円
長期金銭債務	31百万円	34百万円

3 偶発債務

次の会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
(株)レイクウッド コーポレーション	2,800百万円 借入債務	(株)レイクウッド コーポレーション 2,400百万円 借入債務

4 たな卸資産及び有形固定資産の保有目的の変更

前事業年度(平成26年10月31日)

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

当事業年度(平成27年10月31日)

保有目的変更により、有形固定資産(土地)435百万円を販売用不動産に振替えております。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
営業収益	839百万円	529百万円
営業費用	1,461百万円	2,137百万円
営業取引以外の取引高	4,047百万円	2,691百万円

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

	前事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	当事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)
広告宣伝費	576百万円	763百万円
給料及び手当	3,032百万円	3,421百万円
賞与引当金繰入額	243百万円	280百万円
退職給付費用	638百万円	416百万円
役員退職慰労引当金繰入額	83百万円	118百万円
業務委託費	333百万円	960百万円
減価償却費	88百万円	102百万円
租税公課	323百万円	468百万円

販売費及び一般管理費のおおよその割合

販売費	48.33%	54.82%
一般管理費	51.67%	45.18%

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式16,966百万円、関連会社株式548百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式12,914百万円、関連会社株式2,959百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
繰延税金資産		
出資金評価損	8,079百万円	312百万円
販売用不動産評価損	4,912百万円	3,810百万円
減損損失	百万円	3,942百万円
繰越欠損金	2,853百万円	9,318百万円
関係会社出資金評価損	1,331百万円	1,205百万円
退職給付引当金繰入額	530百万円	557百万円
投資有価証券評価損	275百万円	378百万円
役員退職慰労引当金繰入額	198百万円	181百万円
その他	346百万円	261百万円
繰延税金資産小計	18,526百万円	19,967百万円
評価性引当額	10,988百万円	12,695百万円
繰延税金資産合計	7,537百万円	7,272百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	12,637百万円	19,791百万円
分割時受入資産評価益	百万円	9,960百万円
固定資産圧縮積立金	2,883百万円	2,609百万円
その他	百万円	19百万円
繰延税金負債合計	15,520百万円	32,382百万円
繰延税金負債の純額	7,982百万円	25,109百万円

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

	前事業年度 (平成26年10月31日)	当事業年度 (平成27年10月31日)
法定実効税率	38.01%	35.64%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.24%	0.12%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	14.69%	7.29%
住民税均等割等	0.12%	0.05%
評価性引当額	11.00%	10.98%
分割時受入資産評価益	%	35.34%
企業結合による交換利益	%	7.36%
抱合せ株式消滅差益	%	0.71%
税率変更による繰延税金資産の減額修正	%	3.95%
法人税等還付	4.02%	%
その他	0.91%	2.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	9.56%	5.76%

3 法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税等の引下げが行われることとなりました。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、従来の35.64%から平成27年11月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については33.06%に、平成28年11月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については32.26%となります。

この結果、当事業年度において、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は2,688百万円、法人税等調整額が614百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が2,073百万円増加しております。

(企業結合等関係)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)
東京センチュリーリース(株)	15,369,600	63,553
(株)ダイフク	3,207,500	5,783
大和ハウス工業(株)	1,449,000	4,631
(株)オリエントコーポレーション	11,500,000	2,794
清水建設(株)	1,987,000	2,112
(株)みずほフィナンシャルグループ	7,690,450	1,924
日本写真印刷(株)	654,500	1,731
(株)西武ホールディングス	694,000	1,707
戸田建設(株)	2,233,000	1,476
ケイ・エス・オー(株)	23,000	1,338
(株)タクマ	1,305,000	1,250
新日鉄興和不動産(株)	8,547	999
損保ジャパン日本興亜ホールディングス(株)	216,250	827
(株)センチュリー21・ジャパン	700,000	760
日機装(株)	771,000	755
テイカ(株)	1,389,000	704
飯野海運(株)	1,240,500	682
日本通運(株)	1,086,000	680
(株)NTTドコモ	285,000	671
清和総合建物(株)	24,000	667
トモニホールディングス(株)	1,333,200	627
(株)資生堂	194,000	560
日本技術貿易(株)	2,000	480
岩崎電気(株)	1,846,000	455
(株)フジコー	855,000	440
京阪電気鉄道(株)	500,000	430
中央不動産(株)	170,000	398
日本ハーデス(株)	248	394
(株)福邦銀行	850,000	382
日本道路(株)	550,000	364
(株)東京流通センター	140,000	322
Aflac Incorporated	37,000	288
井関農機(株)	1,424,500	284
(株)第三銀行	1,452,000	261
北越紀州製紙(株)	300,000	253
(株)トマト銀行	1,383,000	235
(株)エフエム東京	20,000	206
その他 (39銘柄)	5,775,348	2,313
合計	68,665,643	103,754

【債券】

種類及び銘柄	券面総額(百万円)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
(満期保有目的債券)		
第306回利付国債	55	55
合計	55	55

【その他】

種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
(その他有価証券)		
日本土地建物プライベートリート投資法人	4,460	4,460
アドバンスレジデンス投資法人	4,500	1,163
合計	8,960	5,623

【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	136,711	60,487	13,788	6,147	183,410	83,515
	構築物	2,349	1,035	65	165	3,318	2,153
	機械及び装置	1,627	923	288	144	2,262	1,601
	工具、器具及び備品	1,488	1,245	161	163	2,572	2,217
	土地	156,799	79,327	26,536 (10,405)		209,591	
	リース資産	491	22	4	65	508	124
	建設仮勘定	25,067	46,321	46,282		25,105	
	計	324,533	189,363	87,127 (10,405)	6,687	426,769	89,611
無形固定資産	借地権	1,487	141			1,628	
	その他	131	84	28	29	187	71
	計	1,618	225	28	29	1,815	71

(注) 1 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	日新建物株式会社より承継	41,039百万円
	グランフロント大阪	10,400百万円
	大崎ブライトタワー	4,062百万円
土地	日新建物株式会社より承継	53,147百万円
	グランフロント大阪	18,889百万円
	大崎ブライトタワー	4,294百万円
建設仮勘定	グランフロント大阪	30,532百万円
	北品川五丁目第1地区市街地再開発事業	9,948百万円

3 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	川崎ビル	2,761百万円
	銀座ビル(一部)	2,266百万円
	堺筋ビル	2,253百万円
土地	銀座ビル(一部)	8,491百万円
	堺筋ビル	2,479百万円

4 「当期首残高」及び「当期末残高」は取得価額で記載しております。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	155	2	7	150
賞与引当金	243	294	257	280
役員退職慰労引当金	555	168	165	558

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

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

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

- | | | | |
|-------------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|
| (1) 有価証券報告書
及びその添付書類 | 事業年度
(第73期) | 自 平成25年11月1日
至 平成26年10月31日 | 平成27年1月30日
関東財務局長に提出。 |
| (2) 半期報告書 | (第74期中) | 自 平成26年11月1日
至 平成27年4月30日 | 平成27年7月17日
関東財務局長に提出。 |

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成28年 1月22日

日本土地建物株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	長	光	雄
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	市	瀬	俊 司

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本土地建物株式会社の平成26年11月1日から平成27年10月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本土地建物株式会社及び連結子会社の平成27年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成28年 1月22日

日本土地建物株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 長 光 雄

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 市 瀬 俊 司

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日本土地建物株式会社の平成26年11月1日から平成27年10月31日までの第74期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本土地建物株式会社の平成27年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

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