

【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29年1月30日

【事業年度】 第75期(自 平成27年11月1日 至 平成28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 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 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71期	第72期	第73期	第74期	第75期
決算年月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月
営業収益 (百万円)	83,295	66,064	57,638	78,346	74,645
経常利益 (百万円)	9,280	11,121	8,700	13,633	14,482
親会社株主に帰属する 当期純利益又は 親会社株主に帰属する 当期純損失( ) (百万円)	30,477	16,557	6,341	15,975	11,534
包括利益 (百万円)	30,045	37,339	4,899	34,327	6,316
純資産額 (百万円)	65,316	102,158	106,171	149,413	154,880
総資産額 (百万円)	504,480	511,366	491,464	607,605	626,863
1株当たり純資産額 (円)	30,984.34	49,095.71	50,676.05	60,557.17	62,738.03
1株当たり当期純利益 又は当期純損失( ) (円)	14,987.83	8,142.62	3,117.05	6,577.91	4,749.35
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	12.5	19.5	21.1	24.2	24.3
自己資本利益率 (%)	38.9	20.3	6.2	12.7	7.7
株価収益率 (倍)					
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	35,492	19,712	19,106	25,397	21,647
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	9,050	5,565	12,942	19,004	43,825
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	18,943	34,654	30,672	9,789	21,361
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	22,361	12,985	14,492	15,661	14,845
従業員数 (名)	595	583	983	1,014	1,087

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 「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)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益又は当期純損失( )」を「親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失( )」としております。

3 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。

4 当社株式は非上場であり、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。

5 従業員数は、就業人員数を表示しております。

6 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㈱レイクウッドコーポレーションが非連結子会社の㈱レイクウッドゴルフサービス及び㈱レイクウッドコンストラクションを吸収合併したことによるものであります。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第71期	第72期	第73期	第74期	第75期
決算年月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月
営業収益 (百万円)	49,741	33,069	29,245	58,539	58,541
経常利益 (百万円)	7,448	6,621	6,238	10,209	10,943
当期純利益又は当期純損失( ) (百万円)	28,018	13,398	5,667	16,432	9,497
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	2,604,000	2,604,000
純資産額 (百万円)	55,709	86,581	91,044	136,067	139,377
総資産額 (百万円)	416,099	425,638	414,645	546,840	565,284
1株当たり純資産額 (円)	26,528.36	41,229.38	43,354.58	54,879.19	56,214.11
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	( )	300.00 (120.00)	300.00 (120.00)	300.00 (120.00)	400.00 (160.00)
1株当たり当期純利益又は当期純損失( ) (円)	13,342.27	6,380.40	2,698.64	6,627.47	3,830.60
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	13.4	20.3	22.0	24.9	24.7
自己資本利益率 (%)	40.0	18.8	6.4	14.5	6.9
株価収益率 (倍)					
配当性向 (%)		4.7	11.1	4.5	10.4
従業員数 (名)	256	274	267	304	307

(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(株)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
	日土地京橋ビル竣工
平成16年1月	資本金50億円に増資
	Yoyogi Park Manor竣工
平成16年2月	日土地京都四条通ビル竣工
平成16年3月	私募ファンド「ネオパスエイリスファンド」組成
平成16年10月	私募ファンド「ネオパス不動産流動化証券組入れ私募ファンド04-10」組成
平成17年8月	私募ファンド「ネオパスソリューションファンド」組成
平成18年4月	虎ノ門イーストビルディング竣工
平成18年7月	汐留芝離宮ビルディング竣工
平成19年1月	「CREマネジメント推進コンソーシアム」設立に参画
平成19年7月	私募ファンド「ネオパスタウルスファンド」組成
平成20年7月	「日土地アセットマネジメント株式会社」が金融商品取引業登録
平成21年3月	芝浦ルネサイトタワー竣工
平成21年10月	日土地千葉ビル竣工
	資本金170億円に増資
平成22年1月	日土地銀座ビル、IKOZA竣工
平成22年3月	日土地御徒町ビル竣工
平成22年7月	日土地山下町ビル竣工
平成22年10月	日土地日本橋イーストビル竣工
平成24年3月	有明セントラルタワー取得
平成24年4月	連結子会社「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
平成28年11月	「KYOBASHI EDOGRAND(京橋エドグラン)」グランドオープン

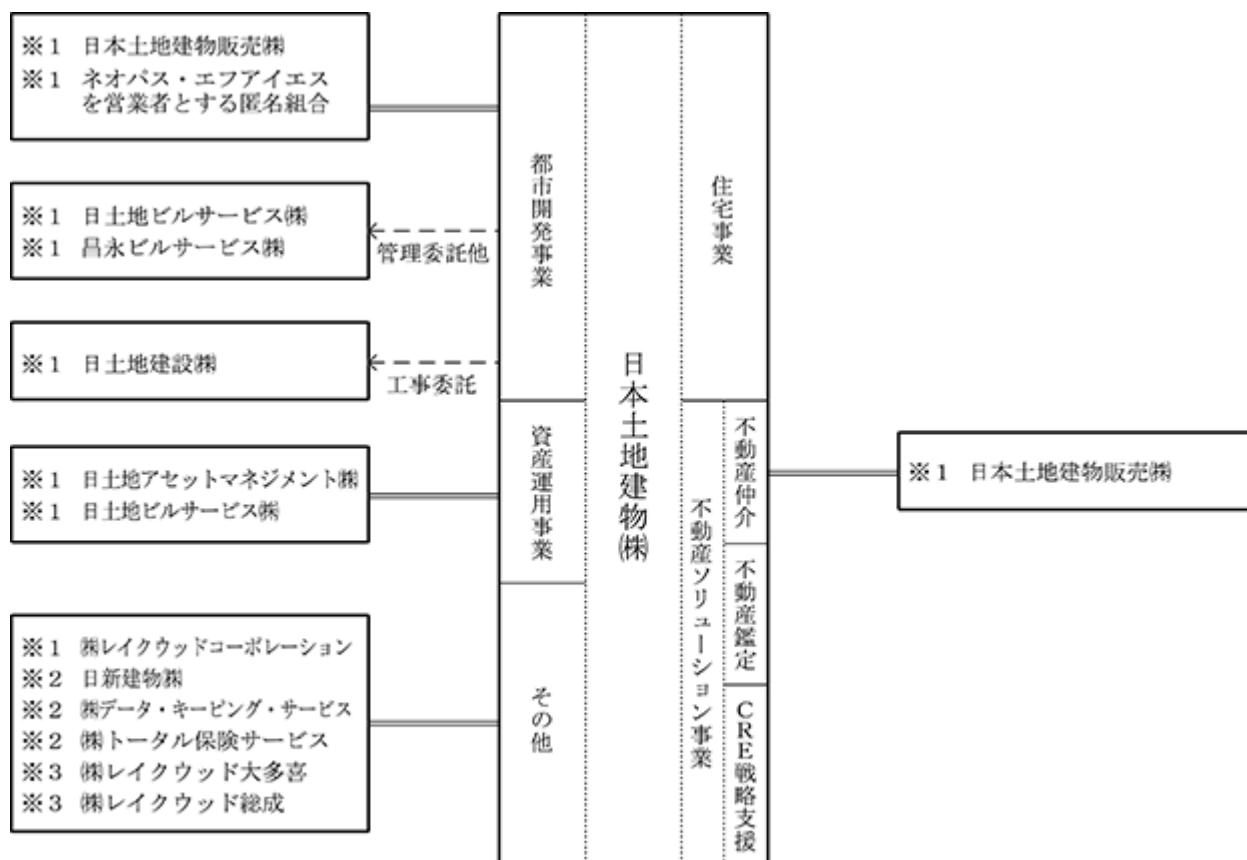
### 3 【事業の内容】

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関係会社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「㈱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。

(注) 日土地ビルサービス㈱と昌永ビルサービス㈱は、平成28年11月1日付で、日土地ビルサービス㈱を存続会社とし、昌永ビルサービス㈱を消滅会社とする吸収合併を行いました。

主な事業の系統図は次のとおりであります。



※1は、連結子会社  
 ※2は、持分法適用関連会社  
 ※3は、非連結子会社

## 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 日土地ビルサービス(株)	東京都千代田区	80	土地・建物の総合管理・運営 プロパティマネジメント	100.0	当社保有不動産の 管理・運営委託 役員の兼任1名
日土地建設(株)	東京都千代田区	80	建築工事、リ ニューアル工事 工事の企画・設 計・監理	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	事務所の賃貸 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	70.0	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
(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おりません。

3 平成28年11月1日付にて、昌永ビルサービス株式会社は、日土地ビルサービス株式会社に吸収合併されております。

## 5 【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

平成28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	239
住宅事業	39
不動産ソリューション事業	194
資産運用事業	43
その他	491
全社(共通)	81
合計	1,087

- (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。)であります。
- 2 臨時従業員数(雇用契約期間が1年未満の契約社員を含み、派遣社員を除く。)は、従業員数の100分の10未満のため記載を省略しております。

## (2) 提出会社の状況

平成28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)
307	44.6	10.1	7,610

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	116
住宅事業	37
不動産ソリューション事業	70
資産運用事業	3
その他	0
全社(共通)	81
合計	307

- (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む。)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 臨時従業員数(雇用契約期間が1年未満の契約社員を含み、派遣社員を除く。)は、従業員数の100分の10未満のため記載を省略しております。

## (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、企業業績に底堅さが見られ、労働需給の改善・雇用者所得の増加等により回復基調が継続していましたが、中国をはじめとするアジア新興国や資源国の景気減速、英国のEU離脱決定などによるグローバル金融市場の動揺を受けた株価・為替の不安定な動きと先行き不透明感の高まりにより、企業の設備投資の伸び悩みや個人消費の低迷、加えて消費のけん引役であったインバウンド需要拡大の動きにも陰りが見え始めるなど、総じて景気回復の動きは非常に緩慢なものとなりました。

不動産業界の概況としては、世界的な金融緩和と低金利を背景に資金流入圧力は強く、不動産価格の上昇は継続しました。賃貸オフィス市場においては、館内増床や事務所統合に加え、拡張移転等の旺盛な需要により、空室率は低い水準で推移しました。一方で、賃料は上昇傾向にあるものの、都心部の一部のビルを除き、小幅な上昇に留まりました。分譲住宅市場においては、都心部や駅前等の好立地物件は堅調さを維持したものの、郊外部においては値ごろ感のある一部の物件を除き販売に苦戦する物件も目立ち始め、二極化の様相が顕著に表れる結果となりました。また、不動産投資市場においては、Jリート、私募リートともに、緩和的な金融環境を背景に新規上場や各投資法人における投資口の追加発行とそれに伴う不動産取引が活発に行われ、保有資産残高は拡大いたしました。

このような事業環境下において、当社グループは、中期経営計画「The Challenge Plan2016～未来を切り拓く」の最終年度として、成長戦略の実現に取り組んでまいりました。都市開発事業においては、空室率の改善、賃料単価の引き上げなど内部成長への取り組みを推進するとともに、長年取り組んでまいりました「京橋エドグラン」の竣工を迎え、加えて新たな挑戦としてオープンイノベーションオフィス「SENQ」の事業展開を決定いたしました。住宅事業においては大型物件等による販売利益を着実に獲得するとともに、中長期的に事業強化を図るべく、「感動が育つ住まい」をスローガンとする新たなブランド「BAUS」を立ち上げました。不動産ソリューション事業においては、お客さまへの最適なソリューション提供に努め、手数料収益増強へ結びつけました。資産運用事業においては、「日本土地建物プライベートリート投資法人」の着実な成長を図りました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は74,645百万円（前連結会計年度比4.7%減）、営業利益は14,821百万円（同1.4%増）、経常利益は14,482百万円（同6.2%増）となりました。

なお、特別利益として、固定資産売却益など計1,309百万円を、特別損失として、固定資産売却損、固定資産除却損など計1,279百万円をそれぞれ計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は11,534百万円（前連結会計年度比27.8%減）となりました。

当連結会計年度におけるセグメントの業績は次のとおりであります。

#### (a) 都市開発事業

当セグメントにおきましては、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43,884百万円（前連結会計年度比5.5%減）、セグメント利益（営業利益）は12,414百万円（同0.6%減）となりました。

#### (b) 住宅事業

当セグメントにおきましては「GLOBAL FRONT TOWER」、「パークホームズ杉並和泉ザ・レジデンス」のマンション分譲収入等を計上し、営業収益は20,792百万円（前連結会計年度比3.7%減）、セグメント利益（営業利益）は4,391百万円（同5.7%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4,171百万円（前連結会計年度比3.0%減）、セグメント利益（営業利益）は1,244百万円（同104.4%増）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2,098百万円（前連結会計年度比7.5%減）、セグメント利益（営業利益）は310百万円（同38.4%減）となりました。

(e) その他

その他では、ゴルフ場事業などにより、営業収益は4,065百万円（前連結会計年度比1.6%減）、セグメント利益（営業利益）は239百万円（同34.0%減）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー	21,647百万円	（前年同期は	25,397百万円）
投資活動によるキャッシュ・フロー	43,825百万円	（前年同期は	19,004百万円）
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,361百万円	（前年同期は	9,789百万円）

となり、現金及び現金同等物は816百万円減少し、期末残高は14,845百万円（前年同期比5.2%減）となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

税金等調整前当期純利益は減益の14,512百万円（前連結会計年度比19.5%減）となり、減価償却費7,425百万円、たな卸資産の減少3,138百万円、預り敷金及び保証金の減少4,306百万円などにより、21,647百万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 61,020百万円、出資金の払込による支出 2,480百万円、有形固定資産の売却による収入20,332百万円などにより43,825百万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・返済によるネット収入25,190百万円を計上する一方、社債の償還による支出 2,800百万円を計上したことを主因に21,361百万円の収入となりました。

## 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	4,623	+67.3	2,652	+212.4
住宅事業	54	52.1	1	98.0

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

### (3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売金額(百万円)	前年同期比(%)	販売件数(戸・件)	前年同期比(%)
都市開発事業	6,610	22.3	3	
住宅事業	20,196	5.7	311	+48.1
不動産ソリューション事業	286	80.5	6	68.4
合計	27,093	13.7	320	+37.9

(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、米国政権交代や英国EU離脱交渉などの動向によっては、金融市場の不安定化及びそれに伴う景気の減速等への懸念はあるものの、堅調な米国経済を中心に世界経済は緩やかながらも成長が見込まれ、国内においては公共投資等による経済対策がけん引し、回復基調で推移するものと考えられます。

不動産投資市場においては、旺盛な投資ニーズを受け、価格上昇は継続するものの、取引利回りの水準が近年大幅に低下してきたこともあり、上昇幅は縮小することが見込まれます。不動産賃貸市場においては、都心部における大型開発による新規供給が継続するものの、企業の拡張移転等による需要の底堅さは継続し、空室率は下限に近い水準で引き続き推移するものと見込まれ、実質賃料も緩やかながら上昇傾向が続く見通しであります。住宅分譲市場においては、堅調に推移している都心部の需要は継続するものと思われませんが、全体的には市況に減速感が感じられ、郊外部においては販売時における価格調整の動きがより顕著になることも予想されます。

このような事業環境のもと、当社グループは東京五輪前後のマーケット変動の可能性を考慮し、計画期間3年の「中期経営計画2019」を策定し、次の6つの基本方針を掲げ収益基盤の強化と次なる成長へ向けた事業基盤の整備・拡充と戦略強化・推進への取り組みを開始いたしました。

#### 6つの基本方針

- ・京橋エドグランの早期安定稼働の実現
- ・新規領域の発掘と成長投資
- ・既存領域における選別と業務改善
- ・人材ポートフォリオの強化
- ・生産性と効率性の追求
- ・グループ企業理念の定着

これらの方針に基づく各事業における戦略を実践し、グループ企業理念に掲げる「ともに考え、ともに創る。」を体現することにより、お客さまへの最適解の提供と当社グループの持続的な成長をともに実現してまいります。

#### 4 【事業等のリスク】

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

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

##### (1) 有利子負債依存について

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

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

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

##### (2) 都市開発事業について

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

##### (3) 法的規制について

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

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

##### (4) 不動産価格の下落について

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

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

##### (5) 株式保有について

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

##### (6) 災害による影響について

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

#### 5 【経営上の重要な契約等】

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】

### (1) 財政状態の分析

#### (資産)

総資産は、前連結会計年度末に比べ19,257百万円増加し626,863百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ7,663百万円減少し54,645百万円となりましたが、これは主として、取得等により販売用不動産が増加した一方で、売却等により販売用不動産信託受益権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26,921百万円増加し572,217百万円となりましたが、これは主として、建設仮勘定が増加した一方で、投資有価証券のうち上場株式の期末評価額が減少したことによるものであります。

#### (負債)

負債は、前連結会計年度末に比べ13,790百万円増加し471,982百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ23,877百万円減少し146,459百万円となりましたが、これは主として、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金の減少によるものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べ37,668百万円増加し325,523百万円となりましたが、これは主として、長期借入金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5,467百万円増加し154,880百万円となりました。これは主として、その他有価証券評価差額金が減少する一方で、利益剰余金が増加したことによるものであります。

### (2) 経営成績の分析

#### (営業収益・営業利益)

営業収益は、販売用不動産売上の減少を主因に74,645百万円と前連結会計年度に比べ3,701百万円(4.7%)の減収、営業利益は14,821百万円と前連結会計年度に比べ199百万円(1.4%)の増益となりました。

#### (営業外損益・経常利益)

営業外収益は、主に受取配当金の増加により4,611百万円と前連結会計年度比606百万円の増加となりました。また、営業外費用は、主に支払利息が減少する一方で、シンジケートローン手数料が増加したことにより、4,949百万円と前連結会計年度比43百万円の減少となりました。これらにより、経常利益は14,482百万円と前連結会計年度に比べ849百万円(6.2%)の増益となりました。

#### (特別損益)

特別利益は、固定資産売却益など計1,309百万円と前連結会計年度比19,141百万円の減少となりました。一方、特別損失は、固定資産売却損、固定資産除却損など計1,279百万円と前連結会計年度比14,771百万円の減少となりました。

#### (親会社株主に帰属する当期純利益)

税金等調整前当期純利益14,512百万円を計上し、法人税、住民税及び事業税2,587百万円、法人税等調整額126百万円などを計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は11,534百万円と前連結会計年度に比べ4,441百万円(27.8%)の減益となりました。

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

### (3) キャッシュ・フローの状況の分析

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	60,167	99.3
住宅事業	0	0.0
不動産ソリューション事業	10	0.0
資産運用事業	0	0.0
報告セグメント	60,179	99.3
その他	291	0.5
調整額	146	0.2
合計	60,617	100.0

また、当連結会計年度における主要な設備の売却は次のとおりであります。

#### 提出会社

設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積 ㎡	帳簿価額(百万円)			
					土地	建物	その他	合計
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	2,933	159	15,506
銀座ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	229	2,122	538	6	2,668
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

(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 【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	9,221	182	28,293	
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	793	3	12,946	7
新大崎勸業ビルディング	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	3,540	10,700	2,161	0	12,862	
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	3,975	104	12,676	2
虎ノ門東洋ビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	869	11,311	181	-	11,493	
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	5,975	86	10,929	
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	2,148	6	10,553	
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	2,173	36	10,374	
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	5,943	89	10,147	
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	3,591	120	8,817	
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	1,965	21	8,636	
京橋ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	1,551	5,463	3,045	15	8,525	3
新六本木ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	1,439	6,949	202	0	7,153	
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	2,913	84	6,705	77
山下町ビル	横浜市中区	都市開発事業	貸事務所	1,532	3,520	3,078	36	6,635	4
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	
青山ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	766	4,018	1,360	25	5,405	
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	1,909	22	4,781	
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	2,375	14	4,349	
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	4,338	
勸銀不二屋ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	807	3,839	159	-	3,999	
KDX虎ノ門ビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	288	3,683	267	-	3,950	
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	2,477	17	3,696	2
西北ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所	1,398	2,969	687	2	3,659	1
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	1,091	2	3,484	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	952	22	2,802	
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	669	2	2,759	
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	1,584	101	2,649	
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	596	4	2,633	
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)	-	2,535	54	2,589	
PMO日本橋江戸通	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	499	1,136	1,373	54	2,564	
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	1,392	42	2,527	
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	709	8	2,475	
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	354	4	2,365	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	1,251	15	2,273	
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	652	9	2,168	
Azabu Manor	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	2,391	1,076	1,061	17	2,155	
南横町ハイツ	東京都新宿区	都市開発事業	賃貸住宅	1,323	1,865	212	14	2,091	
市谷ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所	1,702	1,755	203	-	1,958	
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	615	7	1,850	

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	
ソアラノーム大岡山	東京都目黒区	都市開発事業	貸共同住宅	1,672	558	1,150	86	1,794	
町田ビル	東京都町田市	都市開発事業	貸事務所	953	1,325	393	62	1,780	
北新宿ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸店舗	869	1,567	139	0	1,707	
神田ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	283	1,333	306	7	1,647	
仙台事業用地	仙台市青葉区	都市開発事業	貸地	775	1,615	-	-	1,615	2
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	
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	167	0	1,568	
春日ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	5,139 (2,891)	833	700	4	1,538	
銀座ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸共同住宅	131	1,218	278	4	1,501	
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	636	9	1,379	
北島事業用地	大阪市阿倍野区	都市開発事業	建設予定地	5,513	1,368	-	-	1,368	
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)	-	1,286	-	1,286	
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	156	1	1,278	
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	740	2	1,260	
八重洲ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	220	1,173	43	0	1,216	
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	437	1	1,190	
南青山四丁目事業用地	東京都港区	都市開発事業	建設予定地	943	1,179	-	0	1,179	
茅場町ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	240	1,016	153	0	1,170	1
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	351	3	1,061	
ハイツ甲四公園	兵庫県西宮市	都市開発事業	貸寮	2,025	552	485	8	1,046	
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	336	0	1,041	
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	164	0	1,021	
船場ビル	大阪市中央区	都市開発事業	貸事務所	1,025	752	255	0	1,009	
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	398	5	990	1
西新橋ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	337	765	224	0	990	
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	505	14	989	
中野ビル	東京都中野区	都市開発事業	貸店舗	953	967	7	0	974	
Yoyogi Park Manor	東京都渋谷区	都市開発事業	貸共同住宅	1,123	546	422	4	972	
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	397	2	942	
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	458	4	891	
駒沢ビル	東京都世田谷区	都市開発事業	貸厚生施設	885	625	247	4	877	
八尾ビル	大阪府八尾市	都市開発事業	貸店舗	5,597	662	201	12	876	
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	367	4	832	
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	418	4	796	
Nasic梶ヶ谷	川崎市高津区	都市開発事業	貸共同住宅	666	505	271	-	777	
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	534	17	763	
洗足事業用地	東京都大田区	都市開発事業	建設予定地	2,089	738	-	-	738	
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)	-	725	-	725	
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	408	2	711	
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	325	2	711	
板付ビル	福岡市博多区	都市開発事業	貸店舗	3,305	538	158	8	704	
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	186,547	698	-	0	698	
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	326	2	696	



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	
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)	-	684	0	684	
蒲田ビル	東京都大田区	都市開発事業	貸店舗	2,740	249	405	0	655	
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	311	5	646	
鴨居ビル1号館	横浜市緑区	都市開発事業	貸店舗	4,473	467	154	4	626	
三鷹ビル	東京都三鷹市	都市開発事業	貸厚生施設	1,246	406	207	2	616	
ハイツ亀安寺道	京都市右京区	都市開発事業	貸寮	1,646	338	261	3	603	
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	54	0	587	
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	203	0	584	
日本橋ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	316	490	92	0	582	
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	259	0	572	
ラフィーナ芝公園	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	485	307	248	14	570	
茅場町事業用地	東京都中央区	都市開発事業	建設予定地	96	469	73	-	543	
豊中ビル	大阪府豊中市	都市開発事業	貸店舗工場	2,577	442	83	5	532	
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	187	10	517	

## (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	189	0	500	
(有)ネオバス・エ 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	5,192	47	16,823	
	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	2,395	103	7,612	
	人間ショッピン グセンター	埼玉県入間市	都市開発事業	貸店舗	31,904	3,777	2,157	31	5,966	
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	1,755	31	5,571	
	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	526	1	1,629	
	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	400	0	1,502	
	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	98	0	1,277	
	亀戸ビル	東京都江東区	都市開発事業	貸店舗事務所	776	341	676	0	1,019	
	柏駅前共同ビル	千葉県柏市	都市開発事業	貸店舗	519	819	177	-	997	
	横浜ビル	横浜市中区	都市開発事業	貸事務所	641	730	166	0	897	
	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	324	37	724	
	天王台住宅	千葉県我孫子 市	都市開発事業	貸住宅	3,721	571	109	1	681	
(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	1,407,047 (369,121)	3,815	1,118	293	5,227	222
	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	1,257,010 (254,122)	1,733	619	322	2,674	166

(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
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
					総額	既支払額		
提出会社	京橋エドグラン (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 113,456㎡(除く 明治屋京橋ビル)	都市開発 事業	54,803	54,803	借入金	平成25年10月 ~平成28年10月
	ラティス青山スク エア(注2)	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	1,115	借入金	平成27年7月 ~平成29年1月
	グランドマスト鴨 居(仮称)	横浜市 緑区	貸厚生施設 鉄筋コンクリート造 地上4階建 延床面積2,750㎡	都市開発 事業	990	262	借入金	平成28年3月 ~平成29年4月
	洗足池ハウス	東京都 大田区	貸共同住宅 鉄骨造 地上3階建 延床面積1,975㎡	都市開発 事業	600	404	借入金	平成28年3月 ~平成29年1月

(注) 1 京橋エドグラン(KYOBASHI EDOGRAND)として開発を進めている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 ラティス青山スクエア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28年10月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成29年1月30日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	2,604,000	2,604,000	非上場	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28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)		9	1	50			287	347	
所有株式数(単元)		8,618	700	37,231			5,528	52,077	150
所有株式数の割合(%)		16.55	1.34	71.49			10.62	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28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	205	7.91
東京センチュリー株式会社	千代田区神田練堀町3	201	7.74
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		1,229	47.21

(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28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、会社法第308条第1項および会社法施行規則第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28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 2,389,100	47,782	
単元未満株式	普通株式 150		
発行済株式総数	2,604,000		
総株主の議決権		47,782	

## 【自己株式等】

平成28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】 普通株式

### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (百万円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (百万円)
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400円（内中間配当160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28年6月28日 取締役会決議	396	160
平成29年1月27日 株主総会決議	595	240

## 4 【株価の推移】

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

## 5 【役員の状況】

男性13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)
代表取締役 社長 社長執行役員		平 松 哲 郎	昭和30年8月28日生	昭和53年4月 平成17年4月 平成19年4月 平成23年4月 平成25年5月 平成26年1月 平成26年10月 平成26年11月 平成28年6月 (株)第一勧業銀行 入行 (株)みずほコーポレート銀行 執行 役員人事部長 同行 常務取締役 同行 取締役副頭取 日新建物(株) 副社長執行役員 日新建物(株) 代表取締役社長 当社 取締役 当社 代表取締役社長 社長執行 役員(現) 富士電機(株) 監査役(現)	(注) 3	0.20
代表取締役 副社長 副社長執行役員		間 山 公 晴	昭和30年9月9日生	昭和54年4月 平成17年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成23年4月 平成24年1月 平成25年10月 平成26年11月 (株)第一勧業銀行 入行 (株)みずほコーポレート銀行 金 融法人第一部長 同行 執行役員 ヒューマンリ ソースマネジメント部長 (株)みずほ銀行 常務執行役員 当社 常務執行役員 当社 代表取締役専務執行役員 当社 代表取締役副社長執行役員 当社 代表取締役副社長 副社長 執行役員(現)	(注) 3	0.20
取締役 常務執行役員		阿 部 徹	昭和35年8月20日生	昭和60年4月 平成21年11月 平成22年11月 平成24年5月 平成27年1月 平成28年1月 平成29年1月 当社 入社 当社 都市開発事業本部 都市 開発第一部長 当社 都市開発事業本部 都市 開発部長 当社 執行役員 都市開発事業 本部 都市開発部長 当社 取締役執行役員 都市開 発部長 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 当社 取締役常務執行役員 都 市開発事業部担当(現)	(注) 4	0.75
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 平成28年11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 住 宅事業部担当 当社 取締役常務執行役員 住 宅企画部 同賃貸住宅室 住宅 事業開発部 住宅事業推進部担 当(現)	(注) 3	0.20



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		嶋 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 平成29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 当社 取締役常務執行役員 鑑定部 設計・技術部環境対策推進室担当(現)	(注)3	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)3	
取締役		栗 原 正 一	昭和38年11月27日生	平成6年4月 平成9年9月 平成13年4月 平成25年1月 弁護士登録(第二東京弁護士会所属) 中島経営法律事務所 入所 同事務所 パートナー(現) 当社 取締役(現)	(注)4	
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)3	
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)3	

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		福本伸二	昭和29年4月14日生	昭和52年4月 平成16年4月 平成18年3月 平成20年6月 平成22年11月 平成25年10月 平成26年1月 平成28年1月 平成29年1月 (株)第一勧業銀行 入行 (株)みずほコーポレート銀行 国際営業部長 同行 マルチナショナルコーポレート営業部長 当社 執行役員 CREソリューション本部 鑑定部部長 当社 常務執行役員 都市開発事業本部 開発統括部長 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 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 当社 監査役(常勤)(現) 日土地ビルサービス(株) 監査役(現)	(注)6	0.25
監査役 常勤		沢津橋 亨	昭和30年5月17日生	昭和54年4月 平成16年5月 平成18年3月 平成20年12月 平成24年11月 平成25年10月 平成26年6月 平成28年11月 平成29年1月 (株)第一勧業銀行 入行 (株)みずほ銀行 企業第一部長 同行 名古屋支店長 当社 執行役員 都市開発事業本部 都市開発第二部長 当社 執行役員 日土地ビルサービス(株) 代表取締役社長 当社 常務執行役員 日土地ビルサービス(株) 代表取締役社長 大崎再開発ビル(株) 代表取締役副社長(現) 日本土地建物販売(株) 監査役(現) 当社 監査役(常勤)(現)	(注)7	0.20
監査役 非常勤		上野 徹 郎	昭和28年2月5日生	昭和51年4月 平成16年6月 平成17年4月 平成20年4月 平成21年4月 平成24年6月 平成25年6月 平成26年11月 (株)第一勧業銀行 入行 同行 執行役員 営業第一部長 (株)みずほ銀行 常務執行役員 同行 常務取締役 同行 取締役副頭取 清和総合建物(株) 代表取締役社長(現) 中央不動産(株) 監査役(現) 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 平成11年10月 平成14年5月 平成15年10月 平成17年5月 平成20年4月 平成23年6月 平成27年6月 平成28年1月 (株)第一勧業銀行 入行 同行 豊橋支店長 (株)みずほ銀行 コンプライアンス統括部長 同行 横浜西口支店長 小川香料(株) 執行役員 財務本部 副本部長 みずほ投信投資顧問(株) 監査役 日本無線(株) 監査役 勤友商事(株) 代表取締役社長(現) 日新建物(株) 監査役(現) 当社 監査役(非常勤)(現)	(注)6	
計						1.85

- (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。
- 4 平成29年1月27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。
- 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。
- 7 平成29年1月27日開催の定時株主総会の終結の時から、平成32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29年1月30日現在、執行役員は30名(内5名は取締役を兼務)であります。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

会社の機関の内容

- ・当社は監査役会制度を採用しており、株主総会の下に法定機関である取締役会、監査役会を置くほか、取締役会および代表取締役社長の諮問機関である経営委員会を置いております。
- ・また、当社は経営意思決定の迅速化を図るとともに、業務執行機能を強化するため、平成14年7月に執行役員制度を導入しております。
- ・提出日現在、当社の取締役は9名(内、代表取締役2名、社外取締役4名)、執行役員は30名(内、取締役兼務5名、専務執行役員2名、上席常務執行役員1名、常務執行役員11名)であります。
- ・その他、取締役会や経営委員会を補佐するとともに、関係会社を含めた業務活動全般を管理・監督する部署として、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着実に推進するため、日土地グループコンプライアンス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、グループ企業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．日土地グループ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、グループ企業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．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。

チ．業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

- ・当社は、平成27年5月29日開催の取締役会において改訂が決議された「内部統制基本方針」に基づき、日土地グループの内部統制の運用を行っております。
- ・「日土地グループ コンプライアンス規程」に基づき、グループ全体のコンプライアンス委員会を年2回開催し、コンプライアンス・プログラムの策定等を行い、取締役会および監査役に付議・報告を行っております。また、「日土地グループ リスク管理基本規程」に基づき、グループ全体のリスク管理委員会を年2回開催し、リスク管理体制の運用状況の確認を行っております。
- ・毎月定期的に開催される経営委員会およびグループ経営会議において、日土地グループ各社に関する重要事項が審議され、取締役会に意見具申を行うことによって意思決定プロセスの適正化を図っております。
- ・内部監査部門は、毎年「監査基本計画」を立案し、各社ごとに作成された「内部監査計画書」に基づき、計画的に内部監査を行い、取締役会および監査役に監査結果の報告を行っております。
- ・監査役は、取締役会・経営委員会・グループ経営会議および各委員会に出席し、当社および子会社における業務執行状況を把握し、その適正化を図っております。

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	200百万円(うち社外16百万円)
監査役を支払った報酬	33百万円(うち社外9百万円)

なお、報酬等の額には第75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、4名の体制で、内部統制状況の監査を実施し、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おりませんが、4名の社外取締役は、他社の経営者あるいは法律の専門家としての幅広い見識を活かして、当社経営のチェック・監督をしております。また、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2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3年)

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士10名、その他20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	27		30	
連結子会社	15		5	
計	42		35	

## 【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27年11月1日から平成28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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4 15,661	4 14,845
営業未収入金	1,058	1,011
完成工事未収入金	161	144
商品	42	46
販売用不動産	2, 3 19,336	2, 3 21,444
仕掛販売用不動産	2,619	3,316
販売用不動産信託受益権	17,348	2 10,679
未成工事支出金	10	340
前払費用	840	552
未収消費税等	-	192
未収還付法人税等	1,134	26
繰延税金資産	3,936	1,824
その他	159	219
貸倒引当金	0	-
流動資産合計	62,308	54,645
固定資産		
有形固定資産		
建物	2, 4 215,787	2, 3, 4 215,146
減価償却累計額	99,658	104,331
建物（純額）	116,128	110,814
構築物	2, 4 5,210	2, 3, 4 5,082
減価償却累計額	3,593	3,675
構築物（純額）	1,617	1,407
機械装置及び運搬具	2, 4 2,602	2, 4 2,629
減価償却累計額	1,924	1,970
機械装置及び運搬具（純額）	677	659
工具、器具及び備品	2, 4 3,230	2, 4 3,290
減価償却累計額	2,754	2,851
工具、器具及び備品（純額）	476	438
土地	2, 3, 4 248,415	2, 3, 4 255,015
リース資産	1,140	819
減価償却累計額	375	358
リース資産（純額）	764	460
建設仮勘定	2 25,117	2 56,610
有形固定資産合計	393,198	425,407
無形固定資産		
借地権	2,806	2,806
その他	231	501
無形固定資産合計	3,038	3,307
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 123,815	1, 2 115,874
出資金	1, 2 18,824	1, 2 20,873
長期貸付金	187	187
長期前払費用	613	942



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
敷金及び保証金	4,561	4,587
繰延税金資産	594	591
その他	616	597
貸倒引当金	151	151
投資その他の資産合計	149,060	143,502
固定資産合計	545,296	572,217
資産合計	607,605	626,863
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,579	3,539
短期借入金	<sup>2</sup> 73,361	<sup>2</sup> 58,785
1年内返済予定の長期借入金	<sup>2, 4</sup> 81,376	<sup>2, 4</sup> 72,555
1年内償還予定の社債	<sup>2</sup> 2,800	<sup>2</sup> 2,000
リース債務	151	106
未払費用	617	386
未払法人税等	1,545	1,163
未払消費税等	809	1,035
前受金	3,667	2,432
未成工事受入金	29	519
預り金	1,104	2,761
賞与引当金	603	632
その他	<sup>2</sup> 691	<sup>2</sup> 541
流動負債合計	170,337	146,459
固定負債		
社債	<sup>2</sup> 3,500	<sup>2</sup> 1,500
長期借入金	<sup>2</sup> 218,996	<sup>2, 4</sup> 268,532
リース債務	613	354
長期預り敷金保証金	31,672	27,366
繰延税金負債	29,574	23,672
退職給付に係る負債	2,014	2,708
役員退職慰労引当金	754	820
その他	<sup>2</sup> 727	<sup>2</sup> 567
固定負債合計	287,854	325,523
負債合計	458,192	471,982
純資産の部		
株主資本		
資本金	17,000	17,000
資本剰余金	16,704	16,785
利益剰余金	73,650	84,341
自己株式	3,805	3,813
株主資本合計	103,549	114,313
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	43,529	38,012
退職給付に係る調整累計額	-	34
その他の包括利益累計額合計	43,529	38,046
非支配株主持分	2,334	2,520
純資産合計	149,413	154,880
負債純資産合計	607,605	626,863

## 【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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
営業収益	78,346	74,645
営業原価	<sup>1</sup> 54,351	<sup>1</sup> 50,071
営業総利益	23,994	24,574
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	796	624
役員報酬	521	504
給料及び手当	4,050	3,831
賞与引当金繰入額	345	378
退職給付費用	419	992
役員退職慰労引当金繰入額	188	171
業務委託費	866	927
租税公課	561	852
その他	1,622	1,470
販売費及び一般管理費合計	9,373	9,752
営業利益	14,621	14,821
営業外収益		
受取利息	3	1
受取配当金	2,296	3,240
持分法による投資利益	852	802
その他	852	566
営業外収益合計	4,004	4,611
営業外費用		
支払利息	4,749	3,818
シンジケートローン手数料	164	962
その他	79	168
営業外費用合計	4,993	4,949
経常利益	13,633	14,482
特別利益		
固定資産売却益	<sup>2</sup> 3,579	<sup>2</sup> 1,005
投資有価証券売却益	67	-
負ののれん発生益	15,712	-
関係会社清算益	13	294
その他	1,077	9
特別利益合計	20,451	1,309
特別損失		
固定資産売却損	<sup>3</sup> 3,738	<sup>3</sup> 579
固定資産除却損	<sup>4</sup> 712	<sup>4</sup> 420
出資金評価損	-	272
減損損失	<sup>5</sup> 10,405	-
その他	1,194	7
特別損失合計	16,051	1,279
税金等調整前当期純利益	18,032	14,512
法人税、住民税及び事業税	1,607	2,587
法人税等調整額	170	126
法人税等合計	1,778	2,713
当期純利益	16,254	11,798
非支配株主に帰属する当期純利益	278	264
親会社株主に帰属する当期純利益	15,975	11,534

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
当期純利益	16,254	11,798
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	20,026	5,495
退職給付に係る調整額	-	34
持分法適用会社に対する持分相当額	1,953	21
その他の包括利益合計	1 18,073	1 5,482
包括利益	34,327	6,316
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	34,049	6,051
非支配株主に係る包括利益	278	264

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(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
親会社株主に帰属する当期純利益			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			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	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	25,455	-	25,455	2,322	106,171
当期変動額					
剰余金の配当					685
親会社株主に帰属する当期純利益					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

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28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	16,704	73,650	3,805	103,549
当期変動額					
剰余金の配当			842		842
親会社株主に帰属する当期純利益			11,534		11,534
自己株式の取得				8	8
連結子会社株式の売却による持分の増減		81			81
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	81	10,691	8	10,763
当期末残高	17,000	16,785	84,341	3,813	114,313

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	其他有価証券評価差額金	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	43,529	-	43,529	2,334	149,413
当期変動額					
剰余金の配当					842
親会社株主に帰属する当期純利益					11,534
自己株式の取得					8
連結子会社株式の売却による持分の増減					81
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	5,517	34	5,482	186	5,296
当期変動額合計	5,517	34	5,482	186	5,467
当期末残高	38,012	34	38,046	2,520	154,880

## 【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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	18,032	14,512
減価償却費	7,993	7,425
減損損失	10,405	-
負ののれん発生益	15,712	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	10	0
賞与引当金の増減額(は減少)	63	28
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	141	809
受取利息及び受取配当金	2,299	3,242
支払利息	4,749	3,818
持分法による投資損益(は益)	852	802
有形固定資産売却損益(は益)	158	426
固定資産除却損	712	420
投資有価証券売却損益(は益)	67	-
出資金償還損益(は益)	787	7
出資金評価損	-	272
売上債権の増減額(は増加)	2,810	64
たな卸資産の増減額(は増加)	4,830	3,138
敷金及び保証金の増減額(は増加)	1,986	26
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	323	4,306
仕入債務の増減額(は減少)	252	86
その他	571	2,815
小計	28,824	24,408
利息及び配当金の受取額	2,347	3,310
利息の支払額	4,770	3,958
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	1,005	2,112
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,397	21,647
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	45,765	61,020
有形固定資産の売却による収入	30,793	20,332
投資有価証券の取得による支出	4,470	803
投資有価証券の売却による収入	111	-
出資金の払込による支出	2,275	2,480
出資金の回収による収入	2,375	162
その他	226	14
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,004	43,825

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	68,873	41,264
短期借入金の返済による支出	65,155	55,839
長期借入れによる収入	92,830	114,256
長期借入金の返済による支出	102,860	74,490
社債の償還による支出	2,885	2,800
リース債務の返済による支出	154	119
配当金の支払額	675	842
非支配株主への配当金の支払額	258	266
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	-	310
その他	496	110
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,789	21,361
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	3,396	816
現金及び現金同等物の期首残高	14,492	15,661
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	-
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 15,661	<sup>1</sup> 14,845

【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

(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(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表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 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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

建物附属設備及び構築物

- 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日から平成28年3月31日までに取得したもの  
法人税法に規定する定率法
- c 平成28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(建物附属設備は含む)及び構築物以外

- a 平成19年3月31日以前に取得したもの  
法人税法に規定する旧定率法
- b 平成19年4月1日以降に取得したもの  
法人税法に規定する定率法

なお、耐用年数は法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(会計基準等の改正に伴う会計方針の変更)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

リース資産(所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産)

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零(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

従業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を計上しております。

(4) 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あたり、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。

数理計算上の差異の費用処理方法

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内の一定の年数による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。

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

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段> 金利スワップ

<ヘッジ対象> 借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「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。以下「企業結合会計基準」という。)、  
「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。以下「連結会計基準」という。)及び  
「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。以下「事業分離等会計基準」という。)  
等を、当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金  
として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。ま  
た、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見  
直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等  
の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるた  
め、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

当連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却  
に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動に伴  
う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係  
るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載する方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(4)、連結会計基準第44 - 5項(4)及び事業分  
離等会計基準第57 - 4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適  
用しております。

この結果、当連結会計年度の営業利益及び経常利益に与える影響はありませんが、税金等調整前当期純利益は142百万  
円減少しております。また、当連結会計年度末の資本剰余金が81百万円増加しております。

また、当連結会計年度の1株当たり純資産額に与える影響はありませんが、1株当たり当期純利益金額は33円36銭減  
少しております。

(未適用の会計基準等)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)

(1) 概要

繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いについて、監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断  
に関する監査上の取扱い」の枠組み、すなわち企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見  
積る枠組みを基本的に踏襲した上で、以下の取扱いについて必要な見直しが行われております。

(分類1)から(分類5)に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い

(分類2)及び(分類3)に係る分類の要件

(分類2)に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い

(分類3)に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い

(分類4)に係る分類の要件を満たす企業が(分類2)又は(分類3)に該当する場合の取扱い

(2) 適用予定日

平成29年10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

連結財務諸表に与える影響額は、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

前連結会計年度において、「営業外費用」の「その他」に含めておりました「シンジケートローン手数料」(前連結会計年度164百万円)は、重要性が高まったため、当連結会計年度より区分掲記しております。

前連結会計年度において、「特別利益」の「その他」に含めておりました「関係会社清算益」(前連結会計年度13百万円)は、重要性が高まったため、当連結会計年度より区分掲記しております。

(追加情報)

当社は、退職給付債務の算定にあたり、従来まで簡便法によっておりましたが、当連結会計年度より原則法に変更しております。

これは、従業員数が300人を超えることが常態化したこと及び退職給付債務に関する数値計算を行う社内体制を整備したことで、原則法により高い信頼性をもって退職給付債務を見積もることが出来るようになったため、適切な引当金の計上及び期間損益の適正化を図ることを目的としたものであります。

この結果、従来の方法によった場合と比べ当連結会計年度の期首における退職給付に係る負債が633百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は633百万円減少しております。

(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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
投資有価証券(株式)	11,523百万円	12,201百万円
出資金	4,953百万円	5,211百万円

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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
販売用不動産	13,507百万円	8,652百万円
販売用不動産信託受益権	百万円	4,513百万円
建物	64,146百万円	66,212百万円
土地	132,813百万円	133,812百万円
建設仮勘定	16,576百万円	16,652百万円
投資有価証券	55,712百万円	50,469百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	284,506百万円	282,063百万円

(2) 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
短期借入金	54,871百万円	40,560百万円
1年内返済予定の長期借入金	20,750百万円	32,211百万円
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	2,000百万円
長期借入金	160,396百万円	167,781百万円
社債(銀行保証付無担保社債)	3,500百万円	1,500百万円
計	242,317百万円	244,054百万円

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(平成28年10月31日)

(注) 流動負債のその他のうち未払金113百万円及び固定負債のその他のうち長期未払金272百万円は、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183百万円、構築物199百万円、機械装置及び運搬具24百万円、工具、器具及び備品15百万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。

当連結会計年度(平成28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)204百万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

借入金に含まれるノンリコース債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
1年内返済予定の長期借入金	19,492百万円	632百万円
長期借入金	百万円	24,110百万円

ノンリコー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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
現金及び預金	1,393百万円	665百万円
建物	10,167百万円	9,745百万円
構築物	198百万円	175百万円
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	6百万円
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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
営業原価	1,488百万円	462百万円

- 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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
ゲートシティ大崎(一部)	1,469百万円	百万円
梅田新道ビル	1,214百万円	百万円
京橋ビル(一部)	872百万円	百万円
葉山シルバーホーム	百万円	266百万円
錦町事業用地	百万円	250百万円
川崎宮前ビル	百万円	162百万円
ソアラノーム鷹番	百万円	138百万円
その他	23百万円	187百万円
計	3,579百万円	1,005百万円

- 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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
銀座ビル(一部)	2,472百万円	568百万円
iori表参道	391百万円	百万円
堺筋ビル	373百万円	百万円
甲子園四番町ハイツ	124百万円	百万円
川崎ビル	120百万円	百万円
ラフィーフヌ芝浦	120百万円	百万円
その他	135百万円	11百万円
計	3,738百万円	579百万円

- 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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
ラティス青山解体工事	537百万円	百万円
鴨居ビル1号館除却及び解体工事	百万円	187百万円
北畠事業用地既存建物解体工事	百万円	159百万円
葛飾ビル解体工事	106百万円	百万円
洗足寮解体工事	百万円	65百万円
小伝馬町ビル地下解体工事	21百万円	百万円
芝浦三丁目駐車場地下解体工事	14百万円	百万円
その他	32百万円	8百万円
計	712百万円	420百万円

## 5 減損損失

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。



(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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	27,478百万円	9,423百万円
組替調整額	67百万円	百万円
税効果調整前	27,411百万円	9,423百万円
税効果額	7,384百万円	3,927百万円
その他有価証券評価差額金	20,026百万円	5,495百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	百万円	49百万円
組替調整額	百万円	百万円
税効果調整前	百万円	49百万円
税効果額	百万円	15百万円
退職給付に係る調整額	百万円	34百万円
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	1,959百万円	21百万円
組替調整額	6百万円	百万円
持分法適用会社に対する持分相当額	1,953百万円	21百万円
その他の包括利益合計	18,073百万円	5,482百万円

(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

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28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)	2,604,000			2,604,000

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)	175,243	248		175,491

(注) 普通株式の自己株式数の増加248株は持分法適用会社を取得した自己株式(当社株式)の当社帰属分であります。

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
平成28年6月28日 取締役会	普通株式	利益剰余金	396	160	平成28年4月30日	平成28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29年1月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	595	240	平成28年10月31日	平成29年1月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

(リース取引関係)

1 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. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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。

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (平成28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	41	23
合計	65	41	23

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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
1年内	6	6
1年超	23	17
合計	30	23

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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
支払リース料	6	6
減価償却費相当額	6	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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
1年内	15	10
1年超	18	5
合計	34	15

(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。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
デリバティブ取引			

当連結会計年度(平成28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		14,845	14,845	
(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		92,062	92,062	
資産計		106,973	106,977	3
(1) 短期借入金		58,785	58,785	
(2) 1年内返済予定の長期借入金		72,555	72,555	
(3) 1年内償還予定の社債		2,000	2,000	
(4) 社債		1,500	1,499	0
(5) 長期借入金		268,532	268,754	222
負債計		403,373	403,595	221
デリバティブ取引				

(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。なお、変動金利によるもののうち、金利スワップの特例処理の対象とされたものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、固定金利によるものと同様の利率で割り引いて算定する方法によっております。

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27年10月31日	平成28年10月31日
非上場株式等*1	10,741	11,545
出資金等*2	18,824	20,873
長期預り敷金保証金*3	31,672	27,366

(\*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			
投資有価証券 満期保有目的債券(国債)		55	10	

当連結会計年度(平成28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	14,845			
投資有価証券 満期保有目的債券(国債)		55	10	

(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

当連結会計年度(平成28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	58,785					
社債	2,000	1,500				
長期借入金	72,555	68,317	77,863	35,410	28,157	58,782
合計	133,341	69,817	77,863	35,410	28,157	58,782



(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

当連結会計年度(平成28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。

当連結会計年度(平成28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	89,081	34,994	54,086
その他	1,320	358	961
小計	90,401	35,353	55,048
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	1,661	1,923	262
小計	1,661	1,923	262
合計	92,062	37,277	54,785

(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	

当連結会計年度(自平成27年11月1日 至平成28年10月31日)

該当事項はありません。

(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。

当連結会計年度(平成28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	39,267	37,131	(注)

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

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

1 採用している退職給付制度の概要

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

2 確定給付制度

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

退職給付に係る負債の期首残高	1,788百万円
退職給付費用	440百万円
退職給付の支払額	129百万円
制度への拠出額	154百万円
事業統合に伴う増加額	43百万円
新規連結に伴う増加額	26百万円
退職給付に係る負債の期末残高	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

積立型制度の退職給付債務	2,366百万円
年金資産	2,364百万円
	1百万円
非積立型制度の退職給付債務	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	2,014百万円
退職給付に係る負債	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	2,014百万円

(3)退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 440百万円

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

1 採用している退職給付制度の概要

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

2 確定給付制度

(1)退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表( (3)に掲げられた簡便法を適用した制度を除く )

退職給付債務の期首残高	4,026百万円
簡便法から原則法への変更に伴う影響額	633百万円
勤務費用	350百万円
利息費用	32百万円
数理計算上の差異の発生額	48百万円
退職給付の支払額	94百万円
退職給付債務の期末残高	4,900百万円

(2)年金資産の期首残高と期末残高の調整表( (3)に掲げられた簡便法を適用した制度を除く )

年金資産の期首残高	2,345百万円
期待運用収益	39百万円
数理計算上の差異の発生額	1百万円
事業主からの拠出額	165百万円
退職給付の支払額	29百万円
年金資産の期末残高	2,522百万円

(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

退職給付に係る負債の期首残高	334百万円
退職給付費用	50百万円
退職給付の支払額	53百万円
退職給付に係る負債の期末残高	331百万円

(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

積立型制度の退職給付債務	2,906百万円
年金資産	2,522百万円
	383百万円
非積立型制度の退職給付債務	2,324百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,708百万円
退職給付に係る負債	2,708百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,708百万円

(5)退職給付費用及びその内訳項目の金額

簡便法から原則法への変更に伴う影響額	633百万円
勤務費用	350百万円
利息費用	32百万円
期待運用収益	39百万円
簡便法で計算した退職給付費用	50百万円
確定給付制度に係る退職給付費用	1,027百万円

(6)退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。  
 数理計算上の差異 49百万円

(7)退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。  
 未認識数理計算上の差異 49百万円

(8)年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳	
生保一般勘定（注）	100%
合計	100%

（注）生保一般勘定は、生命保険会社が運用する資産で、運用リスクを生命保険会社が負い、保険契約者に対して一定の予定利率を保証するものです。

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を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(9)数理計算上の差異の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎	
割引率	0.7%
長期期待運用収益率	1.7%

なお、予想昇給率については、平成27年11月1日を基準日として算定した年齢別昇給指数を使用しております。

## (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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
出資金評価損	1,517百万円	1,541百万円
販売用不動産評価損	3,810百万円	3,460百万円
減損損失	4,183百万円	3,933百万円
繰越欠損金	9,318百万円	6,783百万円
退職給付に係る負債	644百万円	843百万円
投資有価証券評価損	378百万円	365百万円
役員退職慰労引当金	223百万円	255百万円
その他	1,062百万円	1,210百万円
繰延税金資産小計	21,139百万円	18,394百万円
評価性引当額	12,695百万円	11,049百万円
繰延税金資産合計	8,444百万円	7,344百万円
<b>繰延税金負債</b>		
その他有価証券評価差額金	20,499百万円	16,571百万円
分割時受入資産評価益	9,960百万円	9,443百万円
固定資産圧縮積立金	2,899百万円	2,477百万円
未収還付事業税	19百万円	百万円
その他	108百万円	109百万円
繰延税金負債合計	33,487百万円	28,602百万円
繰延税金負債の純額	25,043百万円	21,257百万円

## 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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
法定実効税率	35.64%	33.06%
<b>(調整)</b>		
関連会社持分法損益	1.69%	1.83%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.24%	0.27%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.70%	2.08%
評価性引当額	9.41%	10.73%
分割時受入資産評価益	31.05%	%
税率変更による繰延税金負債の減額修正	3.28%	1.89%
その他	3.29%	1.90%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	9.86%	18.70%

## 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」及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」が平成28年3月29日に国会で成立したことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成28年11月1日以降解消されるものに限る)に使用した法定実効税率は、前連結会計年度の32.26%から、回収又は支払が見込まれる期間が平成28年11月1日から平成30年10月31日までのものは30.86%、平成30年11月1日以降のものについては30.62%にそれぞれ変更されております。

その結果、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)が1,086百万円、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が199百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が887百万円増加しております。

## (賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28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	250,797
		期中増減額	33,169
		期末残高	283,967
	期末時価	352,957	392,884
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	65,937
		期中増減額	36,908
		期末残高	102,845
	期末時価	157,636	166,037

(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、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。

当連結会計年度の主な増加は、虎ノ門東洋ビル及び新六本木ビル等の取得23,420百万円、開発案件に係る工事代金等32,630百万円、ソアラノーム大岡山等の竣工に伴う資産計上処理1,842百万円であり、主な減少は、物件売却19,494百万円、減価償却費6,695百万円であります。

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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	20,070	21,056
	賃貸費用	12,472	12,292
	差額	7,598	8,763
	その他(売却損益等)	11,158	24
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	11,426	11,251
	賃貸費用	6,730	6,403
	差額	4,695	4,848
	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、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、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 リュ 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。



当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28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	43,697	20,792	4,055	2,039	70,584	4,060		74,645
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	187		115	59	362	4	367	
計	43,884	20,792	4,171	2,098	70,946	4,065	367	74,645
セグメント利益又は損失 ( )	12,414	4,391	1,244	310	18,360	239	3,779	14,821
セグメント資産	475,108	13,088	5,365	2,653	496,215	11,396	119,251	626,863
その他の項目								
減価償却費	7,018	0	13	9	7,042	293	62	7,399
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	60,176	0	10	0	60,188	291	146	60,627

(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 3,779百万円には、セグメント間取引消去32百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 3,811百万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119,251百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産120,406百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 1,154百万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。

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28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。

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28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。

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28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。

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

該当事項はありません。

## 【関連当事者情報】

## 関連当事者との取引

## 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア)連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
非連結子会社	六本木七丁目 特定目的会社	東京都 千代田区	4,100	不動産事業	(所有) 直接100%	当該会社へ の優先出資	固定資産 の譲受	7,120		

(注) 1. 固定資産の譲受について、価格その他の取引条件は、一般的取引条件と同様に決定しております。

2. 議決権等の所有割合は、出資総額に対する出資比率であります。

3. 取引金額には消費税等を含めておりません。

## (1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
1株当たり純資産額	60,557.17円	62,738.03円
1株当たり当期純利益金額	6,577.91円	4,749.35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27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	149,413	154,880
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	2,334	2,520
(うち非支配株主持分)	(2,334)	(2,520)
普通株式に係る純資産額 (百万円)	147,078	152,359
普通株式の発行済株式数 (株)	2,604,000	2,604,000
普通株式の自己株式数 (株)	175,243	175,491
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)	2,428,757	2,428,509

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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	15,975	11,534
普通株主に帰属しない金額 (百万円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	15,975	11,534
普通株式の期中平均株式数 (株)	2,428,726	2,428,571

## (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	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	3,000	(1,000) 2,000	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	2,500	(1,000) 1,500	0.43	無担保社債	平成30年 3月30日
合計			6,300	(2,000) 3,500			

(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年以内における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)
2,000	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	73,361	58,785	0.620	
1年以内に返済予定の長期借入金	61,884	71,923	1.110	
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	19,492	632	0.560	
1年以内に返済予定のリース債務	151	106		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	218,996	244,422	1.012	平成48年10月31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。)		24,110	0.842	
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	613	354		平成34年8月25日
その他有利子負債				
預り保証金	20			
割賦未払金(1年以内返済予定)	110	113	1.950	
割賦未払金(1年超返済予定)	385	272	1.950	平成32年2月15日
合計	375,017	400,720		

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

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

3 長期借入金、リース債務及びその他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年以内における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	68,317	77,863	35,410	28,157
リース債務	91	67	51	82
その他有利子負債	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27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	6,869	5,809
営業未収入金	1,422	1,411
販売用不動産	1, 4 18,849	1, 4 20,902
仕掛販売用不動産	2,619	2,916
販売用不動産信託受益権	17,348	1 10,679
前払費用	765	468
関係会社短期貸付金	285	300
未収還付法人税等	1,134	-
繰延税金資産	3,699	1,634
その他	119	337
貸倒引当金	0	-
流動資産合計	53,113	44,460
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1 99,895	1 95,294
構築物	1,165	4 964
機械及び装置	660	637
工具、器具及び備品	355	319
土地	1, 4 209,591	1, 4 216,408
リース資産	384	101
建設仮勘定	1 25,105	1 56,595
有形固定資産合計	337,158	370,321
<b>無形固定資産</b>		
借地権	1,628	1,628
その他	115	408
無形固定資産合計	1,743	2,036
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 109,433	1 101,084
関係会社株式	15,873	15,725
出資金	1 13,860	1 15,657
関係会社出資金	11,316	11,574
長期貸付金	187	187
長期前払費用	484	479
敷金及び保証金	3,439	2,902
その他	379	1,005
貸倒引当金	150	150
投資その他の資産合計	154,825	148,466
固定資産合計	493,727	520,824
資産合計	546,840	565,284

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	2,222	2,297
短期借入金	1 72,861	1 58,285
1年内返済予定の長期借入金	1 60,143	1 67,670
1年内償還予定の社債	1 2,800	1 2,000
リース債務	64	16
未払費用	341	285
未払法人税等	-	544
未払消費税等	577	970
前受金	3,494	2,211
預り金	966	2,486
賞与引当金	280	291
その他	301	176
<b>流動負債合計</b>	<b>144,053</b>	<b>137,236</b>
<b>固定負債</b>		
社債	1 3,500	1 1,500
長期借入金	1 212,031	1 241,581
リース債務	319	85
長期預り保証金	231	230
長期預り敷金	19,201	18,868
繰延税金負債	28,808	23,067
退職給付引当金	1,724	2,457
役員退職慰労引当金	558	584
その他	342	295
<b>固定負債合計</b>	<b>266,719</b>	<b>288,670</b>
<b>負債合計</b>	<b>410,773</b>	<b>425,907</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	17,000	17,000
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	3,600	3,600
その他資本剰余金	13,104	13,104
<b>資本剰余金合計</b>	<b>16,704</b>	<b>16,704</b>
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	650	650
<b>その他利益剰余金</b>		
固定資産圧縮積立金	5,480	5,612
別途積立金	22,082	22,082
繰越利益剰余金	35,167	43,689
<b>利益剰余金合計</b>	<b>63,380</b>	<b>72,034</b>
自己株式	3,239	3,239
<b>株主資本合計</b>	<b>93,844</b>	<b>102,499</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	42,222	36,878
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>42,222</b>	<b>36,878</b>
<b>純資産合計</b>	<b>136,067</b>	<b>139,377</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>546,840</b>	<b>565,284</b>

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
営業収益	58,539	58,541
営業原価	41,081	40,292
営業総利益	17,457	18,248
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 7,793	<sup>2</sup> 7,976
営業利益	9,664	10,272
営業外収益		
受取利息及び配当金	4,085	4,599
その他	756	539
営業外収益合計	4,842	5,138
営業外費用		
支払利息	4,003	3,305
社債利息	56	35
シンジケートローン手数料	164	962
その他	73	164
営業外費用合計	4,297	4,467
経常利益	10,209	10,943
特別利益		
固定資産売却益	1,214	738
投資有価証券売却益	67	-
関係会社株式売却益	-	185
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	-
関係会社清算益	13	294
その他	787	1
特別利益合計	21,005	1,219
特別損失		
固定資産売却損	3,357	568
固定資産除却損	720	413
関係会社出資金評価損	-	272
減損損失	10,405	-
その他	1,194	6
特別損失合計	15,678	1,260
税引前当期純利益	15,536	10,902
法人税、住民税及び事業税	1	1,273
法人税等調整額	896	131
法人税等合計	895	1,405
当期純利益	16,432	9,497



## 【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26年11月1日 至 平成27年10月31日)		当事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28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		3,573	18.7	3,943	20.9
(うち固定資産税)		(3,314)		(3,193)	
物件費		8,902	46.6	8,710	46.2
(うち賃借料)		(918)		(1,068)	
(うち業務委託費)		(992)		(991)	
(うち修繕費)		(971)		(959)	
(うち光熱水道費)		(2,407)		(2,080)	
(うち土地建物管理費)		(3,053)		(2,976)	
減価償却費		6,635	34.7	6,202	32.9
計		19,111	100.0	18,856	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26年11月1日 至 平成27年10月31日)		当事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28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	34,184		36,198	
(2) 期中増加高	2	23,864	100.0	16,680	100.0
(土地取得・造成工事費)		(8,317)	(34.9)	(5,958)	(35.7)
(建物建築工事費)		(10,905)	(45.7)	(10,516)	(63.1)
(その他)		(4,641)	(19.4)	(204)	(1.2)
(3) 期中減少高	3	2		51	
(4) 期末残高	1	36,198		31,582	
(5) 売上原価		21,848		21,244	

- (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」は日本土地建物販売株の住宅事業統合に伴う増加および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26年11月1日 至 平成27年10月31日)		当事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28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	0.7	1	0.7
2 経費		120	99.3	190	99.3
計		121	100.0	191	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(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

当事業年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

(単位：百万円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金			利益剰余金 合計
		資本準備金	その他資本 剰余金	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	13,104	16,704	650	5,480	22,082	35,167	63,380
当期変動額									
剰余金の配当								842	842
当期純利益								9,497	9,497
実効税率変更に伴う 固定資産圧縮積立金 の増加						132		132	-
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	132	-	8,521	8,654
当期末残高	17,000	3,600	13,104	16,704	650	5,612	22,082	43,689	72,034

	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	3,239	93,844	42,222	42,222	136,067
当期変動額					
剰余金の配当		842			842
当期純利益		9,497			9,497
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）			5,344	5,344	5,344
当期変動額合計	-	8,654	5,344	5,344	3,309
当期末残高	3,239	102,499	36,878	36,878	139,377

【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

建物附属設備及び構築物

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日から平成28年3月31日までに取得したもの

法人税法に規定する定率法

c 平成28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(建物附属設備は含む)及び構築物以外

a 平成19年3月31日以前に取得したもの

法人税法に規定する旧定率法

b 平成19年4月1日以降に取得したもの

法人税法に規定する定率法

なお、耐用年数は法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(会計基準等の改正に伴う会計方針の変更)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

この結果、当会計年度において、財務諸表に与える影響は軽微であります。

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

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

(3) 退職給付引当金

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

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業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。

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理することとしております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額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

(1) 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の会計処理方法は、連結財務諸表における会計処理と異なっておりません。

(2) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「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。以下「企業結合会計基準」という。)及び「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。以下「事業分離等会計基準」という。)等を、当事業年度から適用し、取得関連費用を発生した事業年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当事業年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する事業年度の財務諸表に反映させる方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(4)及び事業分離等会計基準第57 - 4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響額はありません。

また、この適用に伴う1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

損益計算書関係

前事業年度において、「営業外費用」の「その他」に含めておりました「シンジケートローン手数料」(前事業年度164百万円)は、重要性が高まったため、当事業年度より区分掲記しております。

前事業年度において、「特別利益」の「その他」に含めておりました「関係会社清算益」(前事業年度13百万円)は、重要性が高まったため、当事業年度より区分掲記しております。

前事業年度において、「特別損失」の「その他」に含めておりました「固定資産除却損」(前事業年度720百万円)は、重要性が高まったため、当事業年度より区分掲記しております。

(追加情報)

当社は、退職給付債務の算定にあたり、従来まで簡便法によっておりましたが、当事業年度より原則法に変更しております。

これは、従業員数が300人を越えることが常態化したこと及び退職給付債務に関する数理計算を行う社内体制を整備したことで、原則法により高い信頼性をもって退職給付債務を見積もることが出来るようになったため、適切な引当金の計上及び期間損益の適正化を図ることを目的としたものであります。

この結果、従来の方によった場合と比べ当事業年度間の期首における退職給付引当金が633百万円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は633百万円減少しております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
販売用不動産	13,507百万円	8,652百万円
販売用不動産信託受益権	百万円	4,513百万円
建物	62,169百万円	64,306百万円
土地	128,877百万円	129,876百万円
建設仮勘定	16,576百万円	16,652百万円
投資有価証券	55,712百万円	50,469百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	278,593百万円	276,221百万円

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
短期借入金	54,871百万円	40,560百万円
1年内返済予定の長期借入金	20,360百万円	31,481百万円
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	2,000百万円
長期借入金	157,046百万円	165,156百万円
社債(銀行保証付無担保社債)	3,500百万円	1,500百万円
計	238,577百万円	240,699百万円

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27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
短期金銭債権	1,111百万円	1,314百万円
長期金銭債権	106百万円	773百万円
短期金銭債務	152百万円	308百万円
長期金銭債務	34百万円	96百万円

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27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
(株)レイクウッドコーポレーション	2,400百万円	1,400百万円

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。

当事業年度(平成28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)204百万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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
営業収益	529百万円	654百万円
営業費用	2,137百万円	2,124百万円
営業取引以外の取引高	2,691百万円	2,197百万円

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26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
広告宣伝費	763百万円	620百万円
給料及び手当	3,421百万円	3,040百万円
賞与引当金繰入額	280百万円	291百万円
退職給付費用	416百万円	984百万円
役員退職慰労引当金繰入額	118百万円	104百万円
業務委託費	960百万円	971百万円
減価償却費	102百万円	94百万円
租税公課	468百万円	759百万円

販売費及び一般管理費のおおよその割合

販売費	54.82%	52.21%
一般管理費	45.18%	47.79%

(有価証券関係)

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

なお、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は次のとおりです。

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
子会社株式	12,914百万円	12,789百万円
関連会社株式	2,959百万円	2,935百万円
計	15,873百万円	15,725百万円



## (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

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
出資金評価損	312百万円	296百万円
販売用不動産評価損	3,810百万円	3,460百万円
減損損失	3,942百万円	3,732百万円
繰越欠損金	9,318百万円	6,783百万円
関係会社出資金評価損	1,205百万円	1,237百万円
退職給付引当金	557百万円	753百万円
投資有価証券評価損	378百万円	359百万円
役員退職慰労引当金	181百万円	179百万円
未払事業税	百万円	125百万円
その他	261百万円	303百万円
繰延税金資産小計	19,967百万円	17,230百万円
評価性引当額	12,695百万円	10,759百万円
繰延税金資産合計	7,272百万円	6,470百万円
<b>繰延税金負債</b>		
その他有価証券評価差額金	19,791百万円	15,983百万円
分割時受入資産評価益	9,960百万円	9,443百万円
固定資産圧縮積立金	2,609百万円	2,477百万円
その他	19百万円	百万円
繰延税金負債合計	32,382百万円	27,904百万円
繰延税金負債の純額	25,109百万円	21,433百万円

## 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27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
法定実効税率	35.64%	33.06%
<b>(調整)</b>		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.12%	0.19%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	7.29%	4.76%
住民税均等割等	0.05%	0.07%
評価性引当額	10.98%	12.78%
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負債の減額修正	3.95%	2.62%
その他	2.09%	0.27%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	5.76%	12.89%

## 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」及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」が平成28年3月29日に国会で成立したことに伴い、当事業年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成28年11月1日以降解消されるものに限る)に使用した法定実効税率は、前事業年度の32.26%から、回収又は支払が見込まれる期間が平成28年11月1日から平成30年10月31日までのものは30.86%、平成30年11月1日以降のものについては30.62%にそれぞれ変更されております。

その結果、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)が1,071百万円、当事業年度に計上された法人税等調整額が215百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が856百万円増加しております。

(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(株)	15,369,600	56,944
(株)ダイフク	3,207,500	6,100
大和ハウス工業(株)	1,449,000	4,181
(株)オリエントコーポレーション	11,500,000	2,254
清水建設(株)	1,987,000	1,855
日本写真印刷(株)	654,500	1,664
(株)みずほフィナンシャルグループ	7,690,450	1,361
ケイ・エス・オー(株)	23,000	1,338
戸田建設(株)	2,233,000	1,272
(株)西武ホールディングス	694,000	1,260
(株)タクマ	1,305,000	1,259
新日鉄興和不動産(株)	8,547	999
(株)センチュリー21・ジャパン	700,000	921
テイカ(株)	1,389,000	773
(株)NTTドコモ	285,000	752
SOMPOホールディングス(株)	216,250	736
トモニホールディングス(株)	1,333,200	723
日機装(株)	771,000	716
名古屋ビルディング(株)	21,000	693
清和総合建物(株)	24,000	667
日本通運(株)	1,086,000	563
(株)資生堂	194,000	525
飯野海運(株)	1,240,500	485
日本技術貿易(株)	2,000	480
(株)フジコー	855,000	418
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
井関農機(株)	1,424,500	370
京阪ホールディングス(株)	500,000	354
(株)東京流通センター	140,000	322
岩崎電気(株)	1,846,000	299
Aflac Incorporated	37,000	263
(株)第三銀行	145,200	257
日本道路(株)	550,000	237
(株)トマト銀行	138,300	219
(株)エフエム東京	20,000	206
北越紀州製紙(株)	300,000	197
澁澤倉庫(株)	582,000	177
その他 (39銘柄)	4,805,080	2,106
合計	65,746,875	95,138

## 【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	4,566	4,570
アドバンスレジデンス投資法人	4,500	1,320
合計	9,066	5,890

## 【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	183,410	5,343	5,897	5,800	182,856	87,561
	構築物	3,318	58	208	149	3,168	2,204
	機械及び装置	2,262	188	166	139	2,283	1,646
	工具、器具及び備品	2,572	96	49	129	2,619	2,299
	土地	209,591	22,453	15,635		216,408	
	リース資産	508	102	491	26	119	18
	建設仮勘定	25,105	36,718	5,228		56,595	
	計	426,769	64,959	27,677	6,245	464,052	93,731
無形固定資産	借地権	1,628				1,628	
	その他	187	322	12	29	497	88
	計	1,815	322	12	29	2,125	88

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	P M O日本橋江戸通	1,393百万円
	ソアラノーム大岡山	1,198百万円
土地	虎ノ門東洋ビル	11,311百万円
	新六本木ビル	6,949百万円
	K D X虎ノ門ビル	3,683百万円
建設仮勘定	京橋エドグラン	31,508百万円

2 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	虎ノ門ビル	2,933百万円
土地	虎ノ門ビル	12,414百万円
	銀座ビル(一部)	2,122百万円

3 「当期首残高」及び「当期末残高」は取得価額で記載しております。

## 【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	150		0	150
賞与引当金	280	291	280	291
役員退職慰労引当金	558	104	78	584

(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<br>及びその添付書類 | 事業年度<br>(第74期) | 自 平成26年11月1日<br>至 平成27年10月31日 | 平成28年1月29日<br>関東財務局長に提出。 |
| (2) 半期報告書               | (第75期中)        | 自 平成27年11月1日<br>至 平成28年4月30日  | 平成28年7月21日<br>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29年 1月20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27年11月1日から平成28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28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29年 1月20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27年11月1日から平成28年10月31日までの第75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28年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以上

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