

【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30年1月31日

【事業年度】 第76期(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

【会社名】 日本土地建物株式会社

【英訳名】 NIPPON TOCHI-TATEMONO Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 平松 哲郎

【本店の所在の場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 03(3501)7277

【事務連絡者氏名】 経理部長 穂満 敏朗

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 03(3501)7277

【事務連絡者氏名】 経理部長 穂満 敏朗

【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72期	第73期	第74期	第75期	第76期
決算年月	平成25年10月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月
営業収益 (百万円)	66,064	57,638	78,346	74,645	65,674
経常利益 (百万円)	11,121	8,700	13,633	14,482	15,308
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	16,557	6,341	15,975	11,534	18,621
包括利益 (百万円)	37,339	4,899	34,327	6,316	46,306
純資産額 (百万円)	102,158	106,171	149,413	154,880	199,934
総資産額 (百万円)	511,366	491,464	607,605	626,863	677,085
1株当たり純資産額 (円)	49,095.71	50,676.05	60,557.17	62,738.03	81,234.17
1株当たり当期純利益 (円)	8,142.62	3,117.05	6,577.91	4,749.35	7,667.36
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	19.5	21.1	24.2	24.3	29.1
自己資本利益率 (%)	20.3	6.2	12.7	7.7	10.7
株価収益率 (倍)					
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	19,712	19,106	25,397	21,647	18,384
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	5,565	12,942	19,004	43,825	2,828
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	34,654	30,672	9,789	21,361	9,736
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	12,985	14,492	15,661	14,845	20,664
従業員数 (名)	583	983	1,014	1,087	1,078

- (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。
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72期	第73期	第74期	第75期	第76期
決算年月	平成25年10月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月
営業収益 (百万円)	33,069	29,245	58,539	58,541	46,426
経常利益 (百万円)	6,621	6,238	10,209	10,943	12,070
当期純利益 (百万円)	13,398	5,667	16,432	9,497	17,626
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	2,604,000	2,604,000	2,604,000
純資産額 (百万円)	86,581	91,044	136,067	139,377	182,472
総資産額 (百万円)	425,638	414,645	546,840	565,284	616,158
1株当たり純資産額 (円)	41,229.38	43,354.58	54,879.19	56,214.11	73,595.35
1株当たり配当額 (円)	300.00	300.00	300.00	400.00	400.00
(1株当たり中間配当額)	(120.00)	(120.00)	(120.00)	(160.00)	(160.00)
1株当たり当期純利益 (円)	6,380.40	2,698.64	6,627.47	3,830.60	7,109.34
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	20.3	22.0	24.9	24.7	29.6
自己資本利益率 (%)	18.8	6.4	14.5	6.9	11.0
株価収益率 (倍)					
配当性向 (%)	4.7	11.1	4.5	10.4	5.6
従業員数 (名)	274	267	304	307	292

(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。

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。

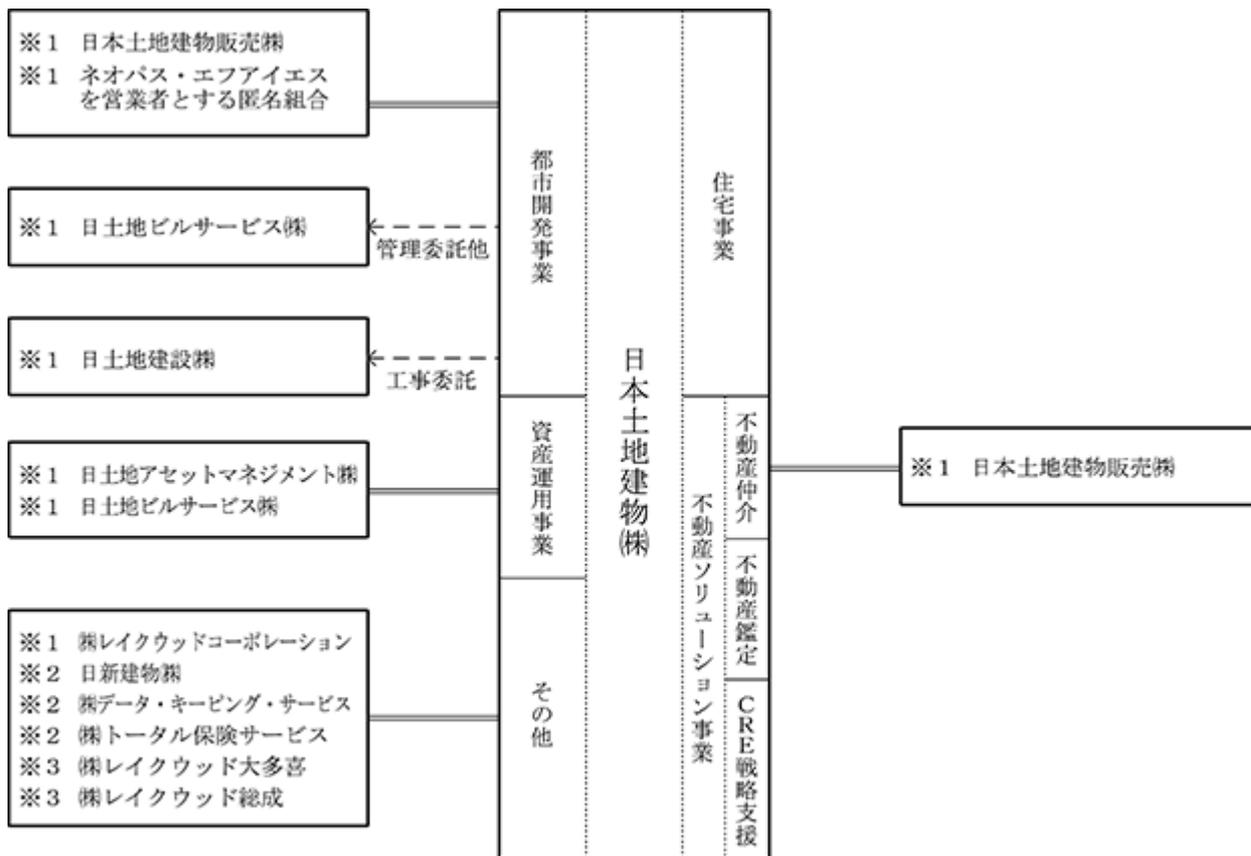
年月	事項
昭和29年5月	「勤友ビルディング株式会社」として設立、資本金20百万円
昭和30年9月	不動産鑑定評価業務開始
昭和31年4月	宅地建物取引業者登録、不動産仲介業務開始
昭和35年4月	ビル清掃・管理業務開始
昭和36年12月	「浪速建物株式会社」を合併し、社名を「勤銀土地建物株式会社」に変更、同社より淀屋橋勤銀ビル(現 日土地淀屋橋ビル)を継承、大阪支社(現 関西支社)を開設
昭和39年11月	横浜市鴨居分譲地販売開始
昭和40年2月	川崎市百合ヶ丘分譲地販売開始
昭和49年1月	社名を「日本土地建物株式会社」に変更
昭和49年8月	千代田区霞が関に日土地ビル竣工、同ビルに本社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

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社6社ほかにより構成され、その主要な事業、及び当該各事業における当社及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 当社及び連結子会社「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、賃貸及び運営業務をしております。
 連結子会社「日土地ビルサービス㈱」は、オフィスビル・商業施設等の管理運営、PM(プロパティマネジメント)をしております。
 連結子会社「日土地建設㈱」は、建築工事、ビルリニューアル工事をしております。
- 住宅事業 当社は、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 当社及び連結子会社「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せん。
 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せん。

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
(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いません。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成29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	236
住宅事業	42
不動産ソリューション事業	196
資産運用事業	51
その他	475
全社(共通)	78
合計	1,078

- (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29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)
292	43.5	10.9	7,515

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	99
住宅事業	41
不動産ソリューション事業	69
資産運用事業	5
その他	0
全社(共通)	78
合計	292

- (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、賞与及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、個人消費は夏場に一時的な減少があったものの総じて回復基調で推移し、輸出の増加等を背景に企業収益や雇用情勢も改善するなど、緩やかながらも景気回復基調が継続いたしました。一方、欧米における政治動向の不確実性や中東及び東アジアにおける不安定な国際情勢等の懸念があったものの、世界経済も米国やユーロ圏を中心に堅調に推移いたしました。

不動産業界においては、都心部、特に商業地では訪日外国人観光客の増加に伴う商業や宿泊施設等の需要増加を背景に地価上昇傾向が続いております。賃貸オフィス市場では、都心部の賃料が緩やかながら上昇傾向を維持し、空室率も概ね低下傾向で推移するなど、堅調な環境が続いております。住宅市場では、首都圏の新築分譲マンションにおける販売価格は依然として高水準にあり、賃貸住宅では賃料の大幅な上昇は見られないものの、単身世帯や高齢者向け、学生向けなど多様な需要が高まっている側面がみられます。不動産投資市場では、不動産価格の上昇並びに期待利回りの低下は限界に近づきつつあるものの、良好な資金調達環境や旺盛な投資ニーズを背景に、J-REIT市場の外部成長ペースは昨年と同水準を維持しました。

このような事業環境の下、当社グループでは、「機動力と課題解決力により、常に期待を超える価値を創出する企業グループ」を掲げ、新たに「中期経営計画2019」を策定し、収益力・財務基盤の強化、新規事業領域及び建替え戦略の推進等を通じた成長戦略の実現に取り組んでいます。都市開発事業においては「ラティス青山スクエア」の満室稼働、「グローバルゲート」のグランドオープンに加え、入居者の協業と共創の場を提供することを企図したオープンイノベーションオフィスSENQ（センク）を京橋、霞が関、青山にオープンさせるなど、新たな事業にも取り組みました。住宅事業においては、新たな住宅ブランド「パウス」を立上げ、分譲マンション第一弾となる「パウス柏」が竣工、賃貸住宅「パウスステージ南青山」、「パウスステージ広尾」の着工など着実に事業推進するとともに、開発用地取得の積み上げも図りました。不動産ソリューション事業においては、CRE戦略セミナーが13回目を重ね、新たに大阪でも開催するなど、一層の顧客基盤拡大とアライアンス先の拡充を図りながら、仲介・鑑定・コンサルティング等手数料収益を増強しました。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」の資産規模拡大、東京センチュリー株式会社との協業により、太陽光発電事業を行う合同会社の運用にも新たに取り組みました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は65,674百万円（前連結会計年度比12.0%減）、営業利益は13,500百万円（同8.9%減）、経常利益は15,308百万円（同5.7%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6,899百万円を、特別損失として、固定資産除却損など計383百万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18,621百万円（前連結会計年度比61.4%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42,895百万円（前連結会計年度比2.3%減）、セグメント利益（営業利益）は13,664百万円（同10.1%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、「武蔵野富士見ザ・レジデンス」、「パウス柏」などのマンション分譲収入や「パウスガーデン新百合ヶ丘」などの戸建分譲収入を計上し、営業収益は12,223百万円（前連結会計年度比41.2%減）、セグメント利益（営業利益）は1,190百万円（同72.9%減）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4,684百万円（前連結会計年度比12.3%増）、セグメント利益（営業利益）は1,282百万円（同3.0%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2,394百万円（前連結会計年度比14.1%増）、セグメント利益（営業利益）は549百万円（同77.0%増）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4,017百万円（前連結会計年度比1.2%減）、セグメント利益（営業利益）は144百万円（同39.9%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	18,384百万円	（前年同期は	21,647百万円）
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,828百万円	（前年同期は	43,825百万円）
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,736百万円	（前年同期は	21,361百万円）

となり、現金及び現金同等物は5,818百万円増加し、期末残高は20,664百万円（前年同期比39.2%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21,824百万円（前連結会計年度比50.4%増）となり、減価償却費7,920百万円、預り敷金及び保証金の増加4,204百万円、たな卸資産の増加 3,697百万円、法人税等の支払額 2,923百万円などにより、18,384百万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 20,607百万円、投資有価証券の取得による支出 2,225百万円、出資金の払込による支出 7,113百万円、有形固定資産の売却による収入20,739百万円、出資金の回収による収入5,728百万円などにより、2,828百万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 16,265百万円を計上する一方、社債の発行による収入10,000百万円、社債の償還による支出 2,000百万円を計上したことを主因に9,736百万円の支出となりました。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注実績

当連結会計年度の受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注金額(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
都市開発事業	3,582	22.5	792	70.1
住宅事業	80	+48.5	0	93.7
合計	3,663	21.7	792	70.2

(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	1,500	77.3	2	33.3
住宅事業	12,036	40.4	283	9.0
不動産ソリューション事業	405	+41.1	5	16.7
合計	13,942	48.5	290	9.4

(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 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「人と社会に安心と感動を。ともに考え、ともに創る。」というグループ企業理念を掲げ、使命・価値観・行動規準を明確化し、グループ一体的な経営の執行・運営に努めています。この理念の体現化に向け、「長期ビジョン2026」を策定し、「機動力と課題解決力により、期待を超える価値を創出する企業グループ」を掲げ、収益基盤を強化するとともに、新たな挑戦や成長への投資を通じて、お客さまから選ばれる“日土地ブランド”の確立を目指してまいります。

(2) 中長期的な会社の経営戦略と対処すべき課題

今後のわが国経済は、外需においては堅調な米国経済を中心に緩やかながらも成長が見込まれ、内需も高水準の企業収益を背景とした設備投資の増加や人手不足を受けた雇用所得環境の改善などにより底堅く推移するものの、中国経済や北朝鮮情勢などの動向によっては、景気の減速等への懸念があります。

不動産投資市場においては、取引利回りの水準が低下してきているものの、旺盛な投資ニーズを受け、価格上昇は継続するものと思われます。オフィスビル賃貸市場は、企業の拡張移転等による需要の底堅さは継続すると推測されるものの、今後は都心部における大型開発による新規大量供給による二次空室等の懸念があります。住宅分譲市場においては、都心部においては分譲住宅需要や中古流通市場も堅調に推移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、郊外部においては顧客による選別が厳しさを増し、物件毎に販売進捗の差が大きくなることも予想されます。

このような事業環境のもと、当社グループでは第76期よりスタートしました「中期経営計画2019」で掲げた基本方針「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」の実現に向けて、グループ一体となり業務推進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、設備投資資金及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50,222百万円増加し677,085百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ5,934百万円増加し60,580百万円となりましたが、これは主として、現金及び預金が増加した一方で、仕掛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44,287百万円増加し616,505百万円となりましたが、これは主として、投資有価証券のうち上場株式の期末評価額、土地及び建物が増加した一方で、建設仮勘定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5,168百万円増加し477,151百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ23,337百万円減少し123,122百万円となりましたが、これは主として、短期借入金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28,505百万円増加し354,029百万円となりましたが、これは主として、繰延税金負債及び社債等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45,054百万円増加し199,934百万円となりました。これは主として、その他有価証券評価差額金及び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65,674百万円と前連結会計年度に比べ8,971百万円(12.0%)の減収、営業利益は13,500百万円と前連結会計年度に比べ1,321百万円(8.9%)の減益となりました。

(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5,517百万円と前連結会計年度比905百万円の増加となりました。また、営業外費用は、主にシンジケートローン手数料及び支払利息が減少したことにより、3,708百万円と前連結会計年度比1,240百万円の減少となりました。これらにより、経常利益は15,308百万円と前連結会計年度に比べ825百万円(5.7%)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6,899百万円と前連結会計年度比5,589百万円の増加となりました。一方、特別損失は、固定資産除却損など計383百万円と前連結会計年度比896百万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21,824百万円を計上し、法人税、住民税及び事業税2,992百万円、法人税等調整額154百万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18,621百万円と前連結会計年度に比べ7,087百万円(61.4%)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	18,120	98.2
住宅事業	1	0.0
不動産ソリューション事業	14	0.1
資産運用事業	4	0.0
報告セグメント	18,140	98.3
その他	300	1.6
調整額	7	0.1
合計	18,448	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
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	5,976	86	10,930
町田ビル	東京都町田市	都市開発事業	貸事務所	953	1,325	393	64	1,783

(注) 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 【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)			
					土地	建物	その他	合計
京橋エドグラン	東京都中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	3,213	29,426	22,736	378	52,540
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	8,714	164	27,768
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	867	2	13,019
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	2,137	1	12,839
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	3,857	103	12,557
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	161	-	11,472
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	2,072	5	10,475
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	2,048	29	10,242
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	5,569	76	9,760
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	1,885	16	8,551
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	3,335	101	8,542
京橋ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	1,551	5,463	2,915	13	8,392
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	183	0	7,134
ラティス青山スクエア	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,124	3,242	3,426	102	6,770
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	2,783	67	6,559
磯村ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	604	5,186	1,296	-	6,482
山下町ビル	横浜市中区	都市開発事業	貸事務所	1,532	3,520	2,920	28	6,469
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	1,299	26	5,344
虎ノ門イーストビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	601	4,007	975	33	5,017
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	1,825	17	4,693
西新橋駐車場	東京都港区	都市開発事業	貸駐車場	501	4,337	-	0	4,338
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	2,248	9	4,217
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	2,717	14	3,933
NT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	249	-	3,932
西北ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所	1,398	2,969	765	2	3,736
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	1,056	1	3,448
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	915	19	2,763
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	641	1	2,730
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	570	4	2,607
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	1,505	82	2,550
虎ノ門駅前再開発予定地	東京都港区	都市開発事業	建設予定地	434	2,533	-	-	2,533
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	1,314	42	2,493
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)	-	2,424	45	2,469
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	1,291	35	2,420
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	655	6	2,419
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	332	3	2,343
御徒町ビル	東京都台東区	都市開発事業	貸事務所	836	1,006	1,184	11	2,202
Azabu Manor	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	2,391	1,076	1,075	34	2,185
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	621	7	2,136
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	202	11	2,079

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)			
					土地	建物	その他	合計
市谷ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所	1,702	1,755	193	-	1,949
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	590	34	1,852
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	1,091	72	1,722
北新宿ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸店舗	869	1,567	132	0	1,699
神田ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	283	1,333	283	5	1,622
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
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	156	0	1,557
銀座ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸共同住宅	131	1,218	268	3	1,490
春日ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	5,139 (2,891)	833	647	4	1,485
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	3,777	769	613	12	1,395
北畠事業用地	大阪市阿倍野区	都市開発事業	建設予定地	5,513	1,368	-	-	1,368
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	182	1	1,304
洗足池ハウス	東京都大田区	都市開発事業	貸共同住宅	2,089	738	458	70	1,267
第一富士ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸店舗事務所	365	1,241	3	-	1,245
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	705	2	1,225
八重洲ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	220	1,173	37	0	1,210
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)	-	1,206	-	1,206
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	-	-	1,179
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	422	1	1,175
茅場町ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	240	1,016	139	0	1,155
西新橋ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	337	765	284	0	1,050
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	336	3	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	329	0	1,033
ハイツ甲四公園	兵庫県西宮市	都市開発事業	貸寮	2,025	552	470	7	1,029
グランドマスト横浜鴨居	横浜市緑区	都市開発事業	貸厚生施設	1,359	142	836	47	1,026
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	158	0	1,016
船場ビル	大阪市中央区	都市開発事業	貸事務所	1,025	752	234	0	988
中野ビル	東京都中野区	都市開発事業	貸店舗	953	967	6	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	414	5	965
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	479	11	959
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	366	3	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	384	1	928
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	443	6	877
駒沢ビル	東京都世田谷区	都市開発事業	貸厚生施設	885	625	234	3	863
八尾ビル	大阪府八尾市	都市開発事業	貸店舗	5,597	662	188	10	861
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	355	2	819
広尾事業用地	東京都港区	都市開発事業	建設予定地	(1,837)	804	-	-	804
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	401	3	779
Nasic梶ヶ谷	川崎市高津区	都市開発事業	貸共同住宅	666	505	262	-	768
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	512	14	738
米山ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	165	657	63	-	720
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
ソアラプラザ仙台上杉	仙台市青葉区	都市開発事業	貸共同住宅	921	299	394	3	697
板付ビル	福岡市博多区	都市開発事業	貸店舗	3,305	538	149	6	694

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)			
					土地	建物	その他	合計
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	307	2	693
蒲田ビル	東京都大田区	都市開発事業	貸店舗	2,740	249	436	0	686
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	312	1	681
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)	-	677	-	677
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)	-	650	0	650
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	299	4	634
麹町共同ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	738 (410)	379	241	0	621
鴨居ビル1号館	横浜市緑区	都市開発事業	貸店舗	4,473	467	143	3	614
三鷹ビル	東京都三鷹市	都市開発事業	貸厚生施設	1,246	406	196	2	604
ハイツ竜安寺道	京都市右京区	都市開発事業	貸寮	1,646	338	253	8	600
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	50	0	583
日本橋ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	316	490	87	0	578
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	249	0	562
ラフィーンヌ芝公園	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	485	307	241	11	560
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	70	-	540
豊中ビル	大阪府豊中市	都市開発事業	貸店舗工場	2,577	442	75	5	522
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	178	8	506

(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	1,428	3,784	1,728	27	5,541
	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	512	1	1,614
	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	455	0	1,556
	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)	1,296	92	0	1,389
	亀戸ビル	東京都江東区	都市開発事業	貸店舗事務所	776	341	672	0	1,015
	柏駅前共同ビル	千葉県柏市	都市開発事業	貸店舗	519	819	167	-	987
	横浜ビル	横浜市中区	都市開発事業	貸事務所	641	730	154	0	885
	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	333	24	720
	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	2	683
(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	1,406,019 (369,121)	3,815	1,100	396	5,312
	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	612	289	2,635
(有)ネオパス・エフアイエスを営業者とする匿名組合	与野ショッピングセンター	さいたま市中央区	都市開発事業	貸店舗	55,256	11,583	5,012	41	16,637
	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	2,311	89	7,514
	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	2,059	27	5,863

(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 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3 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。

4 上記の他、連結会社以外からの主要な貸借設備の内容は、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
京橋エドグラン	東京都中央区	都市開発事業	転貸用建物	19,445

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	ハウスステージ広尾	東京都港区	貸共同住宅 鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階建 延床面積 4,390㎡	都市開発 事業	2,119	483	借入金	平成29年1月 ~平成30年5月
	ハウスステージ南青山	東京都港区	貸共同住宅 鉄筋コンクリート造 地上4階建 延床面積 2,190㎡	都市開発 事業	1,036	148	借入金	平成29年7月 ~平成30年9月
	ソアラプラザ九大 学研都市	福岡市 西区	貸共同住宅 鉄筋コンクリート造 地上10階建 延床面積 4,176㎡	都市開発 事業	986	80	借入金	平成29年7月 ~平成30年8月

(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29年10月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成30年1月31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29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			290	350	
所有株式数(単元)		8,618	700	37,196			5,563	52,077	150
所有株式数の割合(%)		16.55	1.35	71.42			10.68	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29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	港区虎ノ門一丁目1番10号	204	7.84
東京センチュリー株式会社	千代田区神田練堀町3番地	201	7.74
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	新宿区西新宿一丁目26番1号	151	5.83
ケイ・エス・オー株式会社	千代田区九段北四丁目1番10号	148	5.71
清水建設株式会社	中央区京橋二丁目16番1号	107	4.11
株式会社竹中工務店	大阪市中央区本町四丁目1番13号	99	3.80
勸友商事株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	90	3.46
株式会社みずほ銀行	千代田区大手町一丁目5番5号	80	3.08
戸田建設株式会社	中央区京橋一丁目7番1号	75	2.88
清和総合建物株式会社	港区芝大門一丁目1番23号	70	2.69
計		1,227	47.14

(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29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項及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29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29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	千代田区霞が関一丁目4番1号	124,600		124,600	4.78
(相互保有株式) 勤友商事株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	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、内部留保の充実及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及び期末配当の年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29年6月29日 取締役会決議	396	160
平成30年1月30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12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 (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) 平成28年6月 富士電機(株) 監査役(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		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27年1月 当社 取締役執行役員 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 平成29年1月 当社 取締役常務執行役員 都市開発事業部担当(現) 平成30年1月 (株)データ・キーピング・サービス 取締役(現)	(注) 3	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 日本ランディック(株) 入社 平成11年4月 日本土地建物販売(株) 入社 平成22年11月 当社 都市開発事業本部 資産マネジメント部長 平成24年5月 当社 執行役員 都市開発事業本部 資産マネジメント部長 平成25年10月 当社 執行役員 住宅事業部長 平成28年1月 当社 取締役常務執行役員 住宅事業部担当 平成28年11月 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) 4	0.25

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		鍋澤省一	昭和35年1月8日生	昭和58年4月 当社 入社 平成25年1月 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 平成27年1月 当社 執行役員 鑑定部長兼関西支社鑑定室長 平成28年1月 当社 取締役執行役員 鑑定部長兼関西支社鑑定室長 平成29年1月 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 平成29年5月 当社 取締役常務執行役員 鑑定部担当(現)	(注)4	0.05
取締役		栗原正一	昭和38年11月27日生	平成6年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会所属) 平成9年9月 中島経営法律事務所 入所 平成13年4月 同事務所 パートナー(現) 平成25年1月 当社 取締役(現)	(注)3	
取締役		平舘勝紘	昭和20年10月10日生	昭和45年4月 日本不動産研究所 入所 昭和49年3月 不動産鑑定士 昭和62年2月 一級建築士 平成21年5月 同研究所 常務理事・業務部長 平成24年1月 日新建物(株) 取締役 平成26年10月 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 安田火災海上保険(株) 入社 平成20年4月 (株)損害保険ジャパン 常務執行役員四国本部長 平成23年4月 同社 常務執行役員神奈川本部長兼神奈川業務部長 平成24年4月 (株)プライムアシスタンス 代表取締役社長(現) 平成26年1月 日新建物(株) 取締役 平成26年10月 当社 取締役(現) 平成28年6月 (株)ファルテック 取締役(現) 平成29年5月 (株)アヴァンティスタッフ 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		沢津橋 亨	昭和30年5月17日生	昭和54年4月 ㈱第一勧業銀行 入行 平成16年5月 ㈱みずほ銀行 企業第一部長 平成18年3月 同行 名古屋支店長 平成20年12月 当社 執行役員 都市開発事業本部 都市開発第二部長 平成24年11月 当社 執行役員 日土地ビルサービス㈱ 代表取締役社長 平成25年10月 当社 常務執行役員 日土地ビルサービス㈱ 代表取締役社長 平成28年11月 日本土地建物販売㈱ 監査役 平成29年1月 当社 監査役(常勤)(現) 平成30年1月 日土地アセットマネジメント㈱ 監査役(現)	(注)5	0.20
監査役 常勤		八十 義 則	昭和31年7月30日生	昭和54年4月 ㈱第一勧業銀行 入行 平成18年4月 ㈱みずほコーポレート銀行 欧州営業第一部長 平成20年4月 みずほ証券㈱執行役員 平成21年4月 同社 常務執行役員 平成23年4月 当社 執行役員 日土地アセットマネジメント㈱代表取締役社長 平成26年1月 当社 顧問 ㈱レイクウッド大多喜 代表取締役社長 平成27年5月 当社 顧問 ㈱レイクウッド総成 代表取締役社長 平成29年1月 当社 常務執行役員 内部監査室担当 内部監査室長 平成30年1月 当社 監査役(常勤)(現) 日本土地建物販売㈱ 監査役(現)	(注)6	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 ㈱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 ㈱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㈱ 副会長執行役員 平成24年6月 清和総合建物㈱ 代表取締役社長(現) 平成26年11月 当社 監査役(非常勤)(現)	(注)6	
監査役 非常勤		渡部 毅 彦	昭和37年4月29日生	昭和61年4月 富国生命保険相互会社 入社 平成21年6月 同社 財務企画部長 平成28年4月 同社 執行役員 財務企画部長 平成28年7月 同社 取締役執行役員 財務企画部長(現) 平成30年1月 当社 監査役(非常勤)(現)	(注)6	
計						1.85

- (注) 1 取締役 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、渡部毅彦は、社外監査役であります。
- 3 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。
- 4 平成30年1月30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。
- 5 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。
- 6 平成30年1月30日開催の定時株主総会の終結の時から、平成33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 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30年1月31日現在、執行役員は29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、取締役会及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8名(内、代表取締役2名、社外取締役3名)、執行役員は29名(内、取締役兼務5名、上席常務執行役員2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及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及び定款に適合することを確保するための体制

- ・当社及び子会社(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・定款及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、各社統括責任者及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、各社統括責任者及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、取締役会及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及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。
- ・取締役及び監査役は、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、取締役会及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、グループ全体並びにグループ会社に関する重要事項は、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及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、並びにその使用人の取締役からの独立性及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及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、取締役会及び部長会に出席し、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、取締役会及び監査役会に付議・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及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、取締役会及び監査役会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・グループ経営会議及び各委員会に出席し、当社及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

・取締役及び監査役に支払った報酬等の額

取締役を支払った報酬	121百万円(うち社外16百万円)
監査役を支払った報酬	34百万円(うち社外7百万円)

なお、報酬等の額には第76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。

内部監査及び監査役監査の組織、人員及び手続並びに内部監査、監査役監査及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、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、監査役会及び会計監査人は、必要に応じ相互に情報及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。

社外取締役及び社外監査役との関係

- ・当社では、社外取締役3名、社外監査役2名を選任しております。
- ・当社では、社外取締役または社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針は定めておりませんが、3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名の社外監査役は金融機関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。
- ・当社と社外取締役栗原正一、平館勝紘及び田島幸広の各氏との間には、人的関係、資本的关系またはその他の利害関係はありません。
- ・社外監査役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、社外監査役渡部毅彦氏は富国生命保険相互会社の取締役であります。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。

責任限定契約の内容の概要

- ・当社と各社外取締役及び社外監査役は会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく賠償限度額は善意でかつ重大な過失がないときは、会社法第425条第1項に定める「最低責任限度額」を限度とします。

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3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4年)

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士15名、その他14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	30		30	2
連結子会社	5		5	
計	35		35	2

【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】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

当社は、会計監査人に対して公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務であるコンフォートレターの作成についての対価を支払っております。

【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28年11月1日から平成29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並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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4 14,845	4 20,664
営業未収入金	1,011	1,545
完成工事未収入金	144	54
商品	46	51
販売用不動産	2, 3 21,444	2, 3 22,323
仕掛販売用不動産	3,316	706
販売用不動産信託受益権	2 10,679	2 10,679
未成工事支出金	340	0
前払費用	552	539
未収消費税等	192	979
未収還付法人税等	26	-
繰延税金資産	1,824	2,751
その他	219	281
流動資産合計	54,645	60,580
固定資産		
有形固定資産		
建物	2, 3, 4 215,146	2, 3, 4 235,294
減価償却累計額	104,331	106,058
建物（純額）	110,814	129,235
構築物	2, 3, 4 5,082	2, 3, 4 5,093
減価償却累計額	3,675	3,621
構築物（純額）	1,407	1,472
機械装置及び運搬具	2, 4 2,629	2, 3, 4 3,033
減価償却累計額	1,970	2,174
機械装置及び運搬具（純額）	659	858
工具、器具及び備品	2, 4 3,290	2, 3, 4 3,487
減価償却累計額	2,851	2,873
工具、器具及び備品（純額）	438	613
土地	2, 3, 4 255,015	2, 3, 4 290,048
リース資産	819	812
減価償却累計額	358	449
リース資産（純額）	460	363
建設仮勘定	2 56,610	3,035
有形固定資産合計	425,407	425,627
無形固定資産		
借地権	2,806	3,027
その他	501	437
無形固定資産合計	3,307	3,465
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 115,874	1, 2 157,248
出資金	1, 2 20,873	1, 2 22,739
長期貸付金	187	187
長期前払費用	942	901

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
敷金及び保証金	4,587	5,178
繰延税金資産	591	614
その他	597	674
貸倒引当金	151	133
投資その他の資産合計	143,502	187,412
固定資産合計	572,217	616,505
資産合計	626,863	677,085
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,539	3,386
短期借入金	² 58,785	² 36,516
1年内返済予定の長期借入金	^{2, 4} 72,555	^{2, 4} 75,193
1年内償還予定の社債	² 2,000	² 1,500
リース債務	106	93
未払費用	386	369
未払法人税等	1,163	1,316
未払消費税等	1,035	241
前受金	2,432	2,735
未成工事受入金	519	52
預り金	2,761	464
賞与引当金	632	690
その他	² 541	² 561
流動負債合計	146,459	123,122
固定負債		
社債	² 1,500	10,000
長期借入金	^{2, 4} 268,532	^{2, 4} 271,898
リース債務	354	270
長期預り敷金保証金	27,366	31,570
繰延税金負債	23,672	36,530
退職給付に係る負債	2,708	2,716
役員退職慰労引当金	820	691
その他	² 567	² 351
固定負債合計	325,523	354,029
負債合計	471,982	477,151
純資産の部		
株主資本		
資本金	17,000	17,000
資本剰余金	16,785	16,785
利益剰余金	84,341	101,971
自己株式	3,813	3,810
株主資本合計	114,313	131,945
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	38,012	65,321
繰延ヘッジ損益	-	36
退職給付に係る調整累計額	34	81
その他の包括利益累計額合計	38,046	65,367
非支配株主持分	2,520	2,621
純資産合計	154,880	199,934
負債純資産合計	626,863	677,085

【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27年11月1日 至平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自平成28年11月1日 至平成29年10月31日)
営業収益	74,645	65,674
営業原価	¹ 50,071	¹ 43,458
営業総利益	24,574	22,215
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	624	707
役員報酬	504	462
給料及び手当	3,831	3,700
賞与引当金繰入額	378	371
退職給付費用	992	350
役員退職慰労引当金繰入額	171	155
業務委託費	927	511
租税公課	852	993
その他	1,470	1,462
販売費及び一般管理費合計	9,752	8,715
営業利益	14,821	13,500
営業外収益		
受取利息	1	0
受取配当金	3,240	4,207
持分法による投資利益	802	774
その他	566	534
営業外収益合計	4,611	5,517
営業外費用		
支払利息	3,818	3,253
シンジケートローン手数料	962	140
その他	168	315
営業外費用合計	4,949	3,708
経常利益	14,482	15,308
特別利益		
固定資産売却益	² 1,005	² 5,394
関係会社清算益	294	-
受取補償金	-	992
その他	9	513
特別利益合計	1,309	6,899
特別損失		
固定資産売却損	579	-
固定資産除却損	³ 420	³ 357
出資金評価損	272	-
投資有価証券売却損	-	26
その他	7	-
特別損失合計	1,279	383
税金等調整前当期純利益	14,512	21,824
法人税、住民税及び事業税	2,587	2,992
法人税等調整額	126	154
法人税等合計	2,713	2,838
当期純利益	11,798	18,985
非支配株主に帰属する当期純利益	264	364
親会社株主に帰属する当期純利益	11,534	18,621

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
当期純利益	11,798	18,985
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,495	27,331
繰延ヘッジ損益	-	36
退職給付に係る調整額	34	47
持分法適用会社に対する持分相当額	21	21
その他の包括利益合計	1 5,482	1 27,320
包括利益	6,316	46,306
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,051	45,942
非支配株主に係る包括利益	264	364

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(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
自己株式の処分					-
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
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	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
自己株式の処分						-
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

当連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29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	16,785	84,341	3,813	114,313
当期変動額					
剰余金の配当			991		991
親会社株主に帰属する当期純利益			18,621		18,621
自己株式の取得					-
自己株式の処分				2	2
連結子会社株式の売却による持分の増減					-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	17,629	2	17,632
当期末残高	17,000	16,785	101,971	3,810	131,945

	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	繰延ヘッジ損益	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	38,012	-	34	38,046	2,520	154,880
当期変動額						
剰余金の配当						991
親会社株主に帰属する当期純利益						18,621
自己株式の取得						-
自己株式の処分						2
連結子会社株式の売却による持分の増減						-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	27,309	36	47	27,320	100	27,421
当期変動額合計	27,309	36	47	27,320	100	45,054
当期末残高	65,321	36	81	65,367	2,621	199,934

【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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29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	14,512	21,824
減価償却費	7,425	7,920
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	18
賞与引当金の増減額(は減少)	28	58
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	809	49
受取利息及び受取配当金	3,242	4,208
支払利息	3,818	3,253
持分法による投資損益(は益)	802	774
有形固定資産売却損益(は益)	426	5,394
固定資産除却損	420	357
投資有価証券売却損益(は益)	-	26
出資金償還損益(は益)	7	513
出資金評価損	272	-
受取補償金	-	992
売上債権の増減額(は増加)	64	445
たな卸資産の増減額(は増加)	3,138	3,697
敷金及び保証金の増減額(は増加)	26	591
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	4,306	4,204
仕入債務の増減額(は減少)	86	306
その他	2,815	1,370
小計	24,408	19,284
利息及び配当金の受取額	3,310	4,279
利息の支払額	3,958	3,248
補償金の受取額	-	992
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	2,112	2,923
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,647	18,384
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	20,607
有形固定資産の売却による収入	20,332	20,739
投資有価証券の取得による支出	803	2,225
投資有価証券の売却による収入	-	905
出資金の払込による支出	2,480	7,113
出資金の回収による収入	162	5,728
その他	14	254
投資活動によるキャッシュ・フロー	43,825	2,828

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29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	41,264	34,150
短期借入金の返済による支出	55,839	57,419
長期借入れによる収入	114,256	72,480
長期借入金の返済による支出	74,490	65,476
社債の発行による収入	-	10,000
社債の償還による支出	2,800	2,000
リース債務の返済による支出	119	108
配当金の支払額	842	991
非支配株主への配当金の支払額	266	258
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	110	113
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,361	9,736
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	816	5,818
現金及び現金同等物の期首残高	15,661	14,845
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 14,845	¹ 20,664

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 6社

連結子会社の名称

日本土地建物販売(株)

日土地ビルサービス(株)

日土地建設(株)

日土地アセットマネジメント(株)

(株)レイクウッドコーポレーション

(有)ネオパス・エフアイエスを営業者とする匿名組合

昌永ビルサービス(株)は平成28年11月1日付にて日土地ビルサービス(株)に吸収合併されております。

(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、連結の範囲から除外しております。

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乏しいため、持分法の適用範囲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

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

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）

(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）

定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

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を採用しております。

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

金利スワップは、原則として繰延ヘッジによっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	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

ヘッジ対象のキャッシュフローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフローの変動の累計とを比較し、両者の変動額等を基礎に判定しております。但し、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

(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。

(追加情報)

「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)を当連結会計年度より適用しております。

(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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
投資有価証券(株式)	12,201百万円	12,018百万円
出資金	5,211百万円	13,380百万円

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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
販売用不動産	8,652百万円	1,173百万円
販売用不動産信託受益権	4,513百万円	4,513百万円
建物	66,212百万円	85,353百万円
土地	133,812百万円	163,503百万円
建設仮勘定	16,652百万円	百万円
投資有価証券	50,469百万円	72,197百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	282,063百万円	328,491百万円

(2) 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (平成28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
短期借入金	40,560百万円	33,391百万円
1年内返済予定の長期借入金	32,211百万円	42,140百万円
1年内償還予定の社債(銀行保証付無担保社債)	2,000百万円	1,500百万円
長期借入金	167,781百万円	153,275百万円
社債(銀行保証付無担保社債)	1,500百万円	百万円
計	244,054百万円	230,307百万円

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(平成29年10月31日)

(注) 流動負債のその他のうち未払金115百万円及び固定負債のその他のうち長期未払金157百万円は、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155百万円、構築物175百万円、機械装置及び運搬具19百万円、工具、器具及び備品10百万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。

当連結会計年度(平成29年10月31日)

保有目的変更により、販売用不動産5,047百万円を有形固定資産(土地、建物その他)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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
1年内返済予定の長期借入金	632百万円	632百万円
長期借入金	24,110百万円	23,478百万円

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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
現金及び預金	665百万円	672百万円
建物	9,745百万円	9,382百万円
構築物	175百万円	154百万円
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	6百万円	5百万円
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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
営業原価	462百万円	217百万円

- 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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
土地	1,180百万円	4,359百万円
建物他	174百万円	1,035百万円
計	1,005百万円	5,394百万円

- 3 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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
建物	148百万円	256百万円
構築物	2百万円	0百万円
工具、器具及び備品	0百万円	0百万円
解体撤去費用	268百万円	100百万円
計	420百万円	357百万円

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	9,423百万円	39,376百万円
組替調整額	百万円	10百万円
税効果調整前	9,423百万円	39,387百万円
税効果額	3,927百万円	12,056百万円
その他有価証券評価差額金	5,495百万円	27,331百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	百万円	52百万円
組替調整額	百万円	百万円
税効果調整前	百万円	52百万円
税効果額	百万円	16百万円
繰延ヘッジ損益	百万円	36百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	49百万円	71百万円
組替調整額	百万円	3百万円
税効果調整前	49百万円	68百万円
税効果額	15百万円	20百万円
退職給付に係る調整額	34百万円	47百万円
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	21百万円	1百万円
組替調整額	百万円	23百万円
持分法適用会社に対する持分相当額	21百万円	21百万円
その他の包括利益合計	5,482百万円	27,320百万円

(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

当連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29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)	175,491		433	175,058

(注) 普通株式の自己株式数の減少433株は持分法適用会社が譲渡した自己株式(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
平成29年6月29日 取締役会	普通株式	利益剰余金	396	160	平成29年4月30日	平成29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30年1月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	595	240	平成29年10月31日	平成30年1月31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。

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (平成29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	47	17
合計	65	47	17

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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
1年内	6	17
1年超	17	
合計	23	17

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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
1年内	10	6
1年超	5	12
合計	15	18

(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。なお、デリバティブについては、実需の範囲で行うこととしております。

(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			

当連結会計年度(平成29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	20,664	20,664	-
(2) 投資有価証券			
満期保有目的債券	65	67	2
その他有価証券	133,619	133,619	-
資産計	154,349	154,352	2
(1) 短期借入金	36,516	36,516	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	75,193	75,193	-
(3) 1年内償還予定の社債	1,500	1,500	-
(4) 社債	10,000	10,002	2
(5) 長期借入金	271,898	271,992	94
負債計	395,108	395,205	97
デリバティブ取引	52	52	-

(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。公募社債は日本証券業協会が公表する売買参考価格によっております。

(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28年10月31日	平成29年10月31日
非上場株式等*1	11,545	11,545
出資金等*2	20,873	22,739
長期預り敷金保証金*3	27,366	31,570

(*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	

当連結会計年度(平成29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	20,664			
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

当連結会計年度(平成29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	36,516					
社債	1,500				7,000	3,000
長期借入金	75,193	84,739	42,286	35,212	36,010	73,649
合計	113,210	84,739	42,286	35,212	43,010	76,649

(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

当連結会計年度(平成29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	67	2
合計	65	67	2

2 その他有価証券

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(平成29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	131,530	38,032	93,497
その他	1,202	358	844
小計	132,732	38,390	94,341
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	886	1,048	161
小計	886	1,048	161
合計	133,619	39,439	94,180

(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。

当連結会計年度(自平成28年11月1日 至平成29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	52		10
その他			
合計	52		10

(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	(*)

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金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29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
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	10,000	10,000	52
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	37,131	35,395	(*)

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

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金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、退職一時金制度及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)

	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
退職給付債務の期首残高	4,026百万円	4,900百万円
簡便法から原則法への変更に伴う影響額	633百万円	百万円
勤務費用	350百万円	343百万円
利息費用	32百万円	34百万円
数理計算上の差異の発生額	48百万円	70百万円
退職給付の支払額	94百万円	141百万円
その他	百万円	1百万円
退職給付債務の期末残高	4,900百万円	5,064百万円

(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)

	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
年金資産の期首残高	2,345百万円	2,522百万円
期待運用収益	39百万円	42百万円
数理計算上の差異の発生額	1百万円	1百万円
事業主からの拠出額	165百万円	170百万円
退職給付の支払額	29百万円	29百万円
年金資産の期末残高	2,522百万円	2,707百万円

(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

	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	334百万円	331百万円
退職給付費用	50百万円	54百万円
退職給付の支払額	53百万円	26百万円
退職給付に係る負債の期末残高	331百万円	359百万円

(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

	前連結会計年度 (平成28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
積立型制度の退職給付債務	2,906百万円	3,048百万円
年金資産	2,522百万円	2,707百万円
	383百万円	340百万円
非積立型制度の退職給付債務	2,324百万円	2,375百万円
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	2,716百万円
退職給付に係る負債	2,708百万円	2,716百万円
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	2,716百万円

(注) 簡便法を適用した制度を含みます。

(5)退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度	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)	(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
簡便法から原則法への変更に伴う影響額	633百万円	百万円
勤務費用	350百万円	343百万円
利息費用	32百万円	34百万円
期待運用収益	39百万円	42百万円
数理計算上の差異の費用処理額	百万円	3百万円
簡便法で計算した退職給付費用	50百万円	54百万円
確定給付制度に係る退職給付費用	1,027百万円	385百万円

(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。

	前連結会計年度	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)	(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
数理計算上の差異	49百万円	68百万円

(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。

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(平成28年10月31日)	(平成29年10月31日)
未認識数理計算上の差異	49百万円	118百万円

(8)年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(平成28年10月31日)	(平成29年10月31日)
生保一般勘定（注）	100%	100%
合計	100%	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

	前連結会計年度	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)	(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
割引率	0.7%	0.7%
長期期待運用収益率	1.7%	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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
繰延税金資産		
投資有価証券評価損	365百万円	364百万円
出資金評価損	1,541百万円	304百万円
販売用不動産評価損	3,460百万円	3,390百万円
減損損失	3,933百万円	3,926百万円
退職給付に係る負債	843百万円	870百万円
役員退職慰労引当金	255百万円	211百万円
繰越欠損金	6,783百万円	4,382百万円
その他	1,210百万円	1,292百万円
繰延税金資産小計	18,394百万円	14,741百万円
評価性引当額	11,049百万円	7,427百万円
繰延税金資産合計	7,344百万円	7,314百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	16,571百万円	28,627百万円
分割時受入資産評価益	9,443百万円	9,227百万円
固定資産圧縮積立金	2,477百万円	2,477百万円
その他	109百万円	146百万円
繰延税金負債合計	28,602百万円	40,478百万円
繰延税金負債の純額	21,257百万円	33,164百万円

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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
法定実効税率	33.06%	30.86%
(調整)		
関連会社持分法損益	1.83%	1.10%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.27%	0.20%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.08%	1.40%
評価性引当額	10.73%	16.59%
税率変更による繰延税金負債の減額修正	1.89%	%
その他	1.90%	1.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	18.70%	13.01%

(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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29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	283,967
		期中増減額	33,225
		期末残高	317,193
	期末時価	392,884	473,235
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	102,845
		期中増減額	415
		期末残高	102,430
	期末時価	166,037	128,916

(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、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。

当連結会計年度の主な増加は、磯村ビル等の取得8,938百万円、開発案件に係る工事代金等1,306百万円、竣工物件に伴う資産計上処理3,503百万円、販売用不動産からの保有目的変更5,018百万円であり、主な減少は、物件売却13,830百万円、減価償却費7,059百万円であります。

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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	21,056	24,620
	賃貸費用	12,292	14,972
	差額	8,763	9,647
	その他(売却損益等)	24	4,620
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	11,251	9,093
	賃貸費用	6,403	5,269
	差額	4,848	3,823
	その他(売却損益等)		416

(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 リュ 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	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。

当連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29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	42,697	12,223	4,352	2,387	61,661	4,013		65,674
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	197		332	7	537	4	542	
計	42,895	12,223	4,684	2,394	62,198	4,017	542	65,674
セグメント利益	13,664	1,190	1,282	549	16,687	144	3,331	13,500
セグメント資産	470,525	16,828	7,109	3,132	497,596	11,243	168,246	677,085
その他の項目								
減価償却費	7,514	0	12	7	7,535	301	59	7,895
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	18,120	1	14	4	18,140	300	7	18,448

(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 3,331百万円には、セグメント間取引消去 42百万円及び各報告セグメントに分配していない全社費用 3,289百万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168,246百万円には、各報告セグメントに分配していない全社資産169,801百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 1,554百万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。

当連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29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。

当連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29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。

当連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29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。

当連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29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。

当連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
1株当たり純資産額	62,738.03円	81,234.17円
1株当たり当期純利益金額	4,749.35円	7,667.36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28年10月31日)	当連結会計年度 (平成29年10月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	154,880	199,934
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	2,520	2,621
(うち非支配株主持分)	(2,520)	(2,621)
普通株式に係る純資産額 (百万円)	152,359	197,313
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)	175,491	175,058
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)	2,428,509	2,428,942

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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29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)	11,534	18,621
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)	11,534	18,621
普通株式の期中平均株式数 (株)	2,428,571	2,428,650

(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15回銀行保証付 無担保社債	平成25年 6月28日	2,000	(1,000) 1,000	0.99	無担保社債	平成30年 6月29日
	第16回銀行保証付 無担保社債	平成25年 3月29日	1,500	(500) 500	0.43	無担保社債	平成30年 3月30日
	第1回無担保社債	平成29年 10月26日		7,000	0.30	無担保社債	平成34年 10月26日
	第2回無担保社債	平成29年 10月26日		3,000	0.46	無担保社債	平成36年 10月25日
合計			3,500	(1,500) 11,500			

(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)
1,500				7,000

【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	58,785	36,516	0.427	
1年以内に返済予定の長期借入金	71,923	74,561	0.893	
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	632	632	0.560	
1年以内に返済予定のリース債務	106	93		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	244,422	248,420	0.782	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	23,478	0.850	平成31年5月31日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	354	270		平成34年8月25日
その他有利子負債				
割賦未払金(1年以内に返済予定)	113	115	1.950	
割賦未払金(1年超返済予定)	272	157	1.950	平成32年2月25日
合計	400,720	384,244		

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

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

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	61,261	42,286	35,212	36,010
ノンリコ ス長期借入金	23,478			
リース債務	69	53	41	105
その他有利子負債	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28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,809	12,098
営業未収入金	1,411	1,931
販売用不動産	1, 4 20,902	1, 4 20,427
仕掛販売用不動産	2,916	706
販売用不動産信託受益権	1 10,679	1 10,679
前払費用	468	459
関係会社短期貸付金	300	953
未収消費税等	-	979
繰延税金資産	1,634	2,543
その他	337	611
流動資産合計	44,460	51,391
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 4 95,294	1, 4 114,225
構築物	4 964	4 968
機械及び装置	637	4 779
工具、器具及び備品	319	4 499
土地	1, 4 216,408	1, 4 251,441
リース資産	101	90
建設仮勘定	1 56,595	3,033
有形固定資産合計	370,321	371,038
無形固定資産		
借地権	1,628	1,731
その他	408	357
無形固定資産合計	2,036	2,088
投資その他の資産		
投資有価証券	1 101,084	1 141,438
関係会社株式	15,725	15,451
出資金	1 15,657	1 9,348
関係会社出資金	11,574	19,743
長期貸付金	187	187
長期前払費用	479	589
敷金及び保証金	2,902	3,405
その他	1,005	1,607
貸倒引当金	150	131
投資その他の資産合計	148,466	191,640
固定資産合計	520,824	564,767
資産合計	565,284	616,158

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,297	2,199
短期借入金	1 58,285	1 35,016
1年内返済予定の長期借入金	1 67,670	1 72,363
1年内償還予定の社債	1 2,000	1 1,500
リース債務	16	11
未払費用	285	266
未払法人税等	544	650
未払消費税等	970	-
前受金	2,211	2,471
預り金	2,486	188
賞与引当金	291	306
その他	176	199
流動負債合計	137,236	115,174
固定負債		
社債	1 1,500	10,000
長期借入金	1 241,581	1 246,317
リース債務	85	78
長期預り保証金	230	237
長期預り敷金	18,868	23,170
繰延税金負債	23,067	35,520
退職給付引当金	2,457	2,516
役員退職慰労引当金	584	476
その他	295	194
固定負債合計	288,670	318,511
負債合計	425,907	433,686
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	13,104
資本剰余金合計	16,704	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	5,612	5,612
別途積立金	22,082	22,082
繰越利益剰余金	43,689	60,324
利益剰余金合計	72,034	88,669
自己株式	3,239	3,239
株主資本合計	102,499	119,134
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	36,878	63,374
繰延ヘッジ損益	-	36
評価・換算差額等合計	36,878	63,338
純資産合計	139,377	182,472
負債純資産合計	565,284	616,158

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
営業収益	58,541	46,426
営業原価	40,292	30,580
営業総利益	18,248	15,845
販売費及び一般管理費	² 7,976	² 7,297
営業利益	10,272	8,547
営業外収益		
受取利息及び配当金	4,599	6,453
その他	539	486
営業外収益合計	5,138	6,939
営業外費用		
支払利息	3,305	2,951
社債利息	35	19
社債発行費	-	63
シンジケートローン手数料	962	140
その他	164	242
営業外費用合計	4,467	3,416
経常利益	10,943	12,070
特別利益		
固定資産売却益	738	5,394
関係会社株式売却益	185	579
関係会社清算益	294	-
その他	1	1,502
特別利益合計	1,219	7,475
特別損失		
固定資産売却損	568	-
固定資産除却損	413	357
投資有価証券売却損	-	10
関係会社出資金評価損	272	-
その他	6	-
特別損失合計	1,260	368
税引前当期純利益	10,902	19,177
法人税、住民税及び事業税	1,273	1,679
法人税等調整額	131	128
法人税等合計	1,405	1,550
当期純利益	9,497	17,626

【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27年11月1日 至 平成28年10月31日)		当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29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		3,943	20.9	3,599	18.4
(うち固定資産税)		(3,193)		(3,292)	
物件費		8,710	46.2	9,311	47.6
(うち賃借料)		(1,068)		(1,166)	
(うち業務委託費)		(991)		(1,168)	
(うち修繕費)		(959)		(1,002)	
(うち光熱水道費)		(2,080)		(2,087)	
(うち土地建物管理費)		(2,976)		(3,169)	
減価償却費		6,202	32.9	6,658	34.0
計		18,856	100.0	19,569	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27年11月1日 至 平成28年10月31日)		当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地原価		9,904	46.6	3,846	36.2
建物原価		11,340	53.4	6,772	63.8
計		21,244	100.0	10,619	100.0

(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27年11月1日 至 平成28年10月31日)		当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29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		1	0.7	1	0.4
2 経費		190	99.3	390	99.6
計		191	100.0	392	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(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	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	繰延ヘッジ損益	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

当事業年度(自 平成28年11月1日 至 平成29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	13,104	16,704	650	5,612	22,082	43,689	72,034
当期変動額									
剰余金の配当								991	991
当期純利益								17,626	17,626
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)									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	-	16,635	16,635
当期末残高	17,000	3,600	13,104	16,704	650	5,612	22,082	60,324	88,669

	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	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	3,239	102,499	36,878	-	36,878	139,377
当期変動額						
剰余金の配当		991				991
当期純利益		17,626				17,626
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)			26,496	36	26,459	26,459
当期変動額合計	-	16,635	26,496	36	26,459	43,095
当期末残高	3,239	119,134	63,374	36	63,338	182,472

【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)

定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

(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。

(3) 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を採用しております。

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。

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

金利スワップは、原則として繰延ヘッジによっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	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

ヘッジ対象のキャッシュフローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフローの変動の累計とを比較し、両者の変動額等を基礎に判定しております。但し、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

7 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。

(表示方法の変更)

(営業原価明細書関係)

前事業年度において、「販売用不動産売上原価明細書」の区分で表示していた内訳について、明瞭性を高める観点から表示方法の見直しを行い、記載を変更しております。これに伴い、前事業年度についても同様の組替を行っております。

(追加情報)

「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)を当事業年度より適用しております。

(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28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
販売用不動産	8,652百万円	1,173百万円
販売用不動産信託受益権	4,513百万円	4,513百万円
建物	64,306百万円	83,482百万円
土地	129,876百万円	159,567百万円
建設仮勘定	16,652百万円	百万円
投資有価証券	50,469百万円	72,197百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	276,221百万円	322,684百万円

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (平成28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
短期借入金	40,560百万円	33,391百万円
1年内返済予定の長期借入金	31,481百万円	40,325百万円
1年内償還予定の社債(銀行保証付無担保社債)	2,000百万円	1,500百万円
長期借入金	165,156百万円	152,125百万円
社債(銀行保証付無担保社債)	1,500百万円	百万円
計	240,699百万円	227,342百万円

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28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
短期金銭債権	1,314百万円	2,167百万円
長期金銭債権	773百万円	1,238百万円
短期金銭債務	308百万円	71百万円
長期金銭債務	96百万円	295百万円

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28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
(株)レイクウッドコーポレーション	1,400百万円	1,120百万円

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。

当事業年度(平成29年10月31日)

保有目的変更により、販売用不動産5,047百万円を有形固定資産(土地、建物その他)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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
営業収益	654百万円	1,065百万円
営業費用	2,124百万円	1,646百万円
営業取引以外の取引高	2,197百万円	3,100百万円

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27年11月1日 至 平成28年10月31日)	当事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)
広告宣伝費	620百万円	705百万円
給料及び手当	3,040百万円	3,055百万円
賞与引当金繰入額	291百万円	306百万円
退職給付費用	984百万円	340百万円
役員退職慰労引当金繰入額	104百万円	99百万円
業務委託費	971百万円	477百万円
減価償却費	94百万円	140百万円
租税公課	759百万円	890百万円

販売費及び一般管理費のおおよその割合

販売費	52.21%	54.93%
一般管理費	47.79%	45.07%

(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28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
子会社株式	12,789百万円	12,789百万円
関連会社株式	2,935百万円	2,662百万円
計	15,725百万円	15,451百万円

(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28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
繰延税金資産		
投資有価証券評価損	359百万円	357百万円
出資金評価損	296百万円	296百万円
販売用不動産評価損	3,460百万円	3,390百万円
減損損失	3,732百万円	3,726百万円
関係会社出資金評価損	1,237百万円	百万円
退職給付引当金	753百万円	771百万円
役員退職慰労引当金	179百万円	145百万円
未払事業税	125百万円	108百万円
繰越欠損金	6,783百万円	4,382百万円
その他	303百万円	363百万円
繰延税金資産小計	17,230百万円	13,541百万円
評価性引当額	10,759百万円	7,143百万円
繰延税金資産合計	6,470百万円	6,398百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	15,983百万円	27,671百万円
分割時受入資産評価益	9,443百万円	9,227百万円
固定資産圧縮積立金	2,477百万円	2,477百万円
繰延税金負債合計	27,904百万円	39,375百万円
繰延税金負債の純額	21,433百万円	32,976百万円

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28年10月31日)	当事業年度 (平成29年10月31日)
法定実効税率	33.06%	30.86%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.19%	0.12%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	4.76%	4.06%
住民税均等割等	0.07%	0.04%
評価性引当額	12.78%	18.86%
税率変更による繰延税金負債の減額修正	2.62%	%
その他	0.27%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	12.89%	8.09%

(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)
(投資有価証券)		
(その他有価証券)		
東京センチュリー(株)	15,712,600	77,384
ダイフク(株)	3,207,500	17,673
大和ハウス工業(株)	1,449,000	5,998
清水建設(株)	1,987,000	2,640
NISSHA(株)	654,500	2,375
(株)オリエント・コーポレーション	11,500,000	2,104
戸田建設(株)	2,233,000	2,056
テイカ(株)	694,500	1,851
タクマ(株)	1,305,000	1,816
(株)みずほフィナンシャルグループ	7,690,450	1,575
(株)西武ホールディングス	694,000	1,401
ケイ・エス・オー(株)	23,000	1,338
新日鉄興和不動産(株)	8,547	999
SOMPOホールディングス(株)	216,250	981
(株)センチュリー21・ジャパン	700,000	956
(株)資生堂	194,000	906
日機装(株)	771,000	817
(株)NTTドコモ	285,000	781
(株)日本通運	108,600	778
トモニホールディングス(株)	1,333,200	723
名古屋ビルディング(株)	21,000	693
清和総合建物(株)	24,000	667
飯野海運(株)	1,240,500	659
(株)フジコー	171,000	623
イオンストアーズ香港	7,350,000	602
日本技術貿易(株)	2,000	480
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)	55,000	358
井関農機(株)	142,450	358
アフラック	37,000	351
京阪ホールディングス(株)	100,000	346
(株)東京流通センター	140,000	322
岩崎電気(株)	154,600	284
(株)第三銀行	145,200	276
澁澤倉庫(株)	116,400	244
(株)トマト銀行	138,300	218

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)
北越紀州製紙(株)	300,000	217
(株)エフエム東京	20,000	206
(株)東京ドーム	165,000	175
その他(38銘柄)	3,572,883	2,185
合計	65,682,728	135,609

【債券】

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) (不動産投資法人投資証券) 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	1,202
合計	9,066	5,773

【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	182,856	33,320	13,514	6,188	202,662	88,437
	構築物	3,168	229	334	129	3,064	2,095
	機械及び装置	2,283	417	96	190	2,604	1,824
	工具、器具及び備品	2,619	382	193	166	2,808	2,308
	土地	216,408	43,071	8,037	-	251,441	-
	リース資産	119	6	17	17	108	18
	建設仮勘定	56,595	8,511	62,074	-	3,033	-
	計	464,052	85,940	84,269	6,691	465,723	94,685
無形固定資産	借地権	1,628	103	-	-	1,731	-
	その他	497	387	364	86	519	162
	計	2,125	490	364	86	2,251	162

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	京橋エドグラン	23,646百万円
	ラティス青山スクエア	3,558百万円
土地	磯村ビル	1,327百万円
	虎ノ門イーストビル	1,002百万円
	京橋エドグラン	29,426百万円
	磯村ビル	5,186百万円
	虎ノ門イーストビル	4,007百万円
	ラティス青山スクエア	1,656百万円
	第一富士ビル	1,241百万円

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	有明セントラルタワー	5,976百万円
土地	有明セントラルタワー	4,867百万円
	町田ビル	1,325百万円

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	-	18	131
賞与引当金	291	306	291	306
役員退職慰労引当金	584	99	207	476

(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 本店及び全国各支店
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 本店及び全国各支店
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75期) | 自 平成27年11月1日
至 平成28年10月31日 | 平成29年1月30日
関東財務局長に提出。 |
| (2) 半期報告書 | (第76期中) | 自 平成28年11月1日
至 平成29年4月30日 | 平成29年7月21日
関東財務局長に提出。 |
| (3) 有価証券届出書及びその添付書類

社債の一般募集に係る有価証券届出書 | | | 平成29年9月26日
関東財務局長に提出。 |
| (4) 有価証券届出書の訂正届出書

訂正届出書(上記(3)有価証券届出書の訂正届出書) | | | 平成29年10月13日
関東財務局長に提出。 |
| 訂正届出書(上記(3)有価証券届出書の訂正届出書) | | | 平成29年10月17日
関東財務局長に提出。 |
| 訂正届出書(上記(3)有価証券届出書の訂正届出書) | | | 平成29年10月19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30年 1月24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28年11月1日から平成29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29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30年1月24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28年11月1日から平成29年10月31日までの第76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29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。