

【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】 2019年6月27日

【事業年度】 第78期(自 2018年11月1日 至 2019年3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73期	第74期	第75期	第76期	第77期	第78期
決算年月	2014年10月	2015年10月	2016年10月	2017年10月	2018年10月	2019年3月
営業収益 (百万円)	57,638	78,346	74,645	65,674	58,306	27,734
経常利益 (百万円)	8,700	13,633	14,482	15,308	15,487	8,764
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	6,341	15,975	11,534	18,621	10,973	10,912
包括利益 (百万円)	4,899	34,327	6,316	46,306	20,035	1,722
純資産額 (百万円)	106,171	149,413	154,880	199,934	218,668	215,878
総資産額 (百万円)	491,464	607,605	626,863	674,414	739,691	719,668
1株当たり純資産額 (円)	50,676.05	60,557.17	62,738.03	81,234.17	88,922.56	87,697.03
1株当たり当期純利益 (円)	3,117.05	6,577.91	4,749.35	7,667.36	4,517.69	4,492.61
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)						
自己資本比率 (%)	21.1	24.2	24.3	29.3	29.2	29.6
自己資本利益率 (%)	6.2	12.7	7.7	10.7	5.3	5.3
株価収益率 (倍)						
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	19,106	25,397	21,647	18,384	5,871	1,293
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,942	19,004	43,825	2,828	40,292	22,798
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	30,672	9,789	21,361	9,736	36,540	14,720
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	14,492	15,661	14,845	20,664	22,783	29,568
従業員数 (名)	983	1,014	1,087	1,078	1,078	1,072

(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 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第77期末から適用し、第76期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

6 2019年1月30日開催の第77期定時株主総会決議により、決算期を10月31日から3月31日に変更しました。従って、第78期は2018年11月1日から2019年3月31日の5ヶ月間となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第73期	第74期	第75期	第76期	第77期	第78期
決算年月	2014年10月	2015年10月	2016年10月	2017年10月	2018年10月	2019年3月
営業収益 (百万円)	29,245	58,539	58,541	46,426	40,401	20,306
経常利益 (百万円)	6,238	10,209	10,943	12,070	12,459	8,730
当期純利益 (百万円)	5,667	16,432	9,497	17,626	9,417	7,977
資本金 (百万円)	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000
発行済株式総数 (株)	2,100,000	2,604,000	2,604,000	2,604,000	2,604,000	2,604,000
純資産額 (百万円)	91,044	136,067	139,377	182,472	199,085	193,600
総資産額 (百万円)	414,645	546,840	565,284	613,614	657,273	658,166
1株当たり純資産額 (円)	43,354.58	54,879.19	56,214.11	73,595.35	80,295.82	78,083.74
1株当たり配当額 (円)	300.00	300.00	400.00	400.00	400.00	160.00
(1株当たり中間配当額) (円)	(120.00)	(120.00)	(160.00)	(160.00)	(160.00)	()
1株当たり当期純利益 (円)	2,698.64	6,627.47	3,830.60	7,109.34	3,798.20	3,217.49
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)						
自己資本比率 (%)	22.0	24.9	24.7	29.7	30.3	29.4
自己資本利益率 (%)	6.4	14.5	6.9	11.0	4.9	4.1
株価収益率 (倍)						
配当性向 (%)	11.1	4.5	10.4	5.6	10.5	5.0
従業員数 (名)	267	304	307	292	310	308

- (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2014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。
6 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第77期末から適用し、第76期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
7 2019年1月30日開催の第77期定時株主総会決議により、決算期を10月31日から3月31日に変更しました。従って、第78期は2018年11月1日から2019年3月31日の5ヶ月間となっております。

(最近5年間の株主総利回りの推移)

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。

(最近5年間の事業年度別最高・最低株価)

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。

2 【沿革】

当社は、1954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、1964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、2014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。

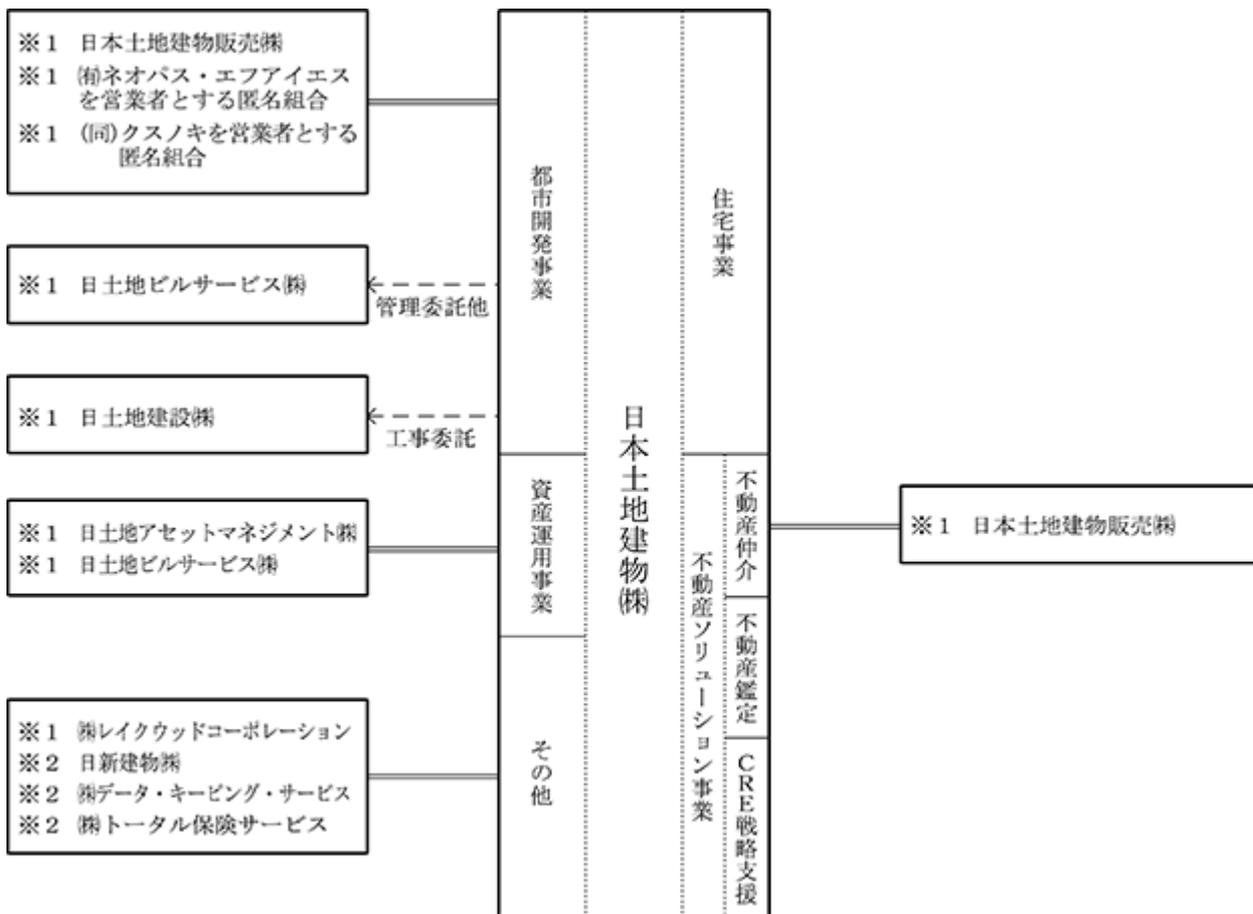
年月	事項
1954年5月	「勤友ビルディング株式会社」として設立、資本金20百万円
1955年9月	不動産鑑定評価業務開始
1956年4月	宅地建物取引業者登録、不動産仲介業務開始
1960年4月	ビル清掃・管理業務開始
1961年12月	「浪速建物株式会社」を合併し、社名を「勤銀土地建物株式会社」に変更、同社より淀屋橋勤銀ビル(現 日土地淀屋橋ビル)を継承、大阪支社(現 関西支社)を開設
1964年11月	横浜市鴨居分譲地販売開始
1965年2月	川崎市百合ヶ丘分譲地販売開始
1974年1月	社名を「日本土地建物株式会社」に変更
1974年8月	千代田区霞が関に日土地ビル竣工、同ビルに本社移転
1983年4月	日土地静岡ビル竣工
1985年8月	日土地名古屋ビル竣工
1992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
1996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
1998年5月	不動産特定共同事業許可
1999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
1999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
2000年11月	不動産投資顧問業登録
2001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
2001年9月	甲子園シルバーホーム竣工
2001年10月	新大崎勤業ビルディング取得
2002年5月	「日土地ビルサービス株式会社」が「IS09001」を取得
2002年11月	日土地西新宿ビル竣工
2003年7月	Azabu Manor竣工
2003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
2004年1月	資本金50億円に増資
2004年2月	日土地京都四条通ビル竣工
2004年3月	私募ファンド「ネオパスエイリスファンド」組成
2004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
2005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
2006年4月	虎ノ門イーストビルディング竣工
2006年7月	汐留芝離宮ビルディング竣工
2007年1月	「CREマネジメント推進コンソーシアム」設立に参画
2007年7月	私募ファンド「ネオパスタウルスファンド」組成
2008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
2009年3月	芝浦ルネサイトタワー竣工
2009年10月	日土地千葉ビル竣工
	資本金170億円に増資
2010年1月	日土地銀座ビル、IKOZA竣工
2010年3月	日土地御徒町ビル竣工
2010年7月	日土地山下町ビル竣工
2010年10月	日土地日本橋イーストビル竣工
2012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
2013年5月	京橋イーストビル竣工
2014年1月	大崎ウィズタワー竣工
2014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)
2015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
2016年8月	住宅マスターブランド「BAUS(ハウス)」による事業展開を開始
2016年9月	オープンイノベーションオフィス「SENQ(センク)」事業を開始
2016年11月	京橋エドグラン グランドオープン
2019年3月	「中央不動産株式会社」と経営統合に関する基本合意書を締結

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社7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(株)」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(株)」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(株)」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(株)」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(株)」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(株)」は、不動産ファンド等のPM(プロパティマネジメント)をしております。
 当社は、不動産証券化等に関わるコンサルティング業務をしております。
- その他 連結子会社「(株)レイクウッドコーポレーション」ほかはゴルフ場の運営などをしておりません。

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

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) 日本土地建物販売(株)	東京都千代田区	450	不動産販売、不 動産仲介、不動 産賃貸	100.0	事務所の賃貸 役員の兼任1名
日土地ビルサービス(株)	東京都千代田区	80	オフィスビル、 商業施設等の管 理・運営、プロ パティマネジメ ント	100.0	当社保有不動産の 管理・運営委託
日土地建設(株)	東京都千代田区	80	建築工事、ビル 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 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 役員の兼任1名
(株)レイクウッドコーポ レーション	神奈川県中郡大 磯町	480	ゴルフ場の経営	90.0	役員の兼任1名
(有)ネオパス・エフアイ エスを営業者とする匿名組合 (注)2	東京都千代田区	8,484	不動産賃貸	[75.0]	当社が匿名組合出資
(同)クスノキを営業者 とする匿名組合 (注)2	東京都中央区	3,900	不動産賃貸	[100.0]	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	不動産賃貸	24.7	
(株)データ・キーピング ・サービス	東京都千代田区	120	保管棚賃貸業	49.0	役員の兼任1名
(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	42.2	

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

2 特定子会社であります。

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

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2019年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	235
住宅事業	43
不動産ソリューション事業	191
資産運用事業	48
その他	467
全社(共通)	88
合計	1,072

- (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

2019年3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)
308	44.1	11.5	7,558

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	109
住宅事業	41
不動産ソリューション事業	68
資産運用事業	2
その他	-
全社(共通)	88
合計	308

- (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(当期は決算期変更により5ヶ月間となっておりますが、2018年4月1日から2019年3月31日までの12ヶ月間の金額を記載しております。)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 【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、グループ体系的な経営の執行・運営に努めています。この理念の体現化に向け、2016年11月に策定した「長期ビジョン2026」において、「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」を経営ビジョンに掲げ、お客さまから選ばれる日土地ブランドの確立、収益基盤の強化と新規領域への挑戦による成長の実現、持続的成長を支える強固な経営基盤の構築、を基本方針としております。

(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、堅調な内需と雇用・所得環境の改善により緩やかな回復基調が継続するものと予想されます。ただし、米中貿易摩擦や英国のEU離脱をめぐる混乱などの外的要因や今夏予定されている参議院選挙、10月に予定されている消費税引き上げなどの影響も含め、先行きの不透明感は払拭できていません。

不動産業界においては、地価上昇や低水準で推移するオフィスの空室率、日銀による低金利政策の継続などから、当面は好環境が継続するものと思われま

一方では、本格的な少子・高齢化の進行による人口減少や、「働き方改革」の推進によるシェアオフィス、フリーアドレスなどの新しいオフィスのあり方の進展、IoT・AIの活用などの、いわゆる不動産テックの普及など、従来にない発想によるサービスの提供が求められるなど、中長期的な環境変化にも留意していく必要があります。

このような事業環境のもと、当社グループでは2016年11月（第76期）に「長期ビジョン2026」と同時にスタートしました「中期経営計画2019」による経営戦略を展開中であり、特に重点課題として掲げた、「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」の全項目を成し遂げるべく、引き続きグループ一体となり業務推進に努めてまいります。

また、当社は本年3月28日に中央不動産株式会社との経営統合に関する基本合意書を締結いたしました。経営統合を通じて、不動産業界での競争力を高め、経営環境の変化に応じた新たな成長戦略を確立するとともに、総合不動産業としての更なる発展に取り組んでまいります。

2 【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が、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。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当社は2019年1月30日開催の第77期定時株主総会の決議により、事業年度を10月31日から3月31日に変更いたしました。これにより、当事業年度が変則決算となっており、当連結会計年度の経営成績等の概況における業績に関する前期比増減については記載をしております。

経営成績等の状況

当連結会計年度のが国経済は、企業収益や雇用環境の改善が継続していることを背景に、概ね堅調な推移となりました。

不動産業界においては、地価の上昇傾向を背景に、賃貸オフィス市場では過去最低水準の空室率や緩やかな賃料上昇が継続しています。また、新築ビルにおいても高稼働で竣工するなど需給バランスも引き締まった状況が続いています。一方、住宅市場では新築マンション契約率にやや陰りが見えています。

このような事業環境の下、当社グループでは、「中期経営計画2019」に基づき、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、2016年10月に竣工した当社旗艦ビルである「京橋エドグラン」が、本年度を通じてほぼ満室にて安定稼働しました。また、築40年が経過した「新六本木ビル」のリノベーション工事に着手し、5階から9階をオープンノベーションオフィス「SENQ(センク)六本木」として、本年5月にオープンしました。さらに、今後の再開発事業のための物件取得にも努めました。住宅事業においては、住宅ブランド「パウス」の分譲マンション「パウス横須賀中央」、「パウス朝霞根岸台」の2物件、分譲戸建て「パウスガーデン宮崎台」、「パウスガーデン市川国府台」の2物件の販売を開始しました。また、「ブリリアタワー八王子」(共同事業案件、当社シェア40%)の竣工・引渡しが生住宅分譲収入に貢献いたしました。不動産ソリューション事業においては、CRE戦略支援の一環で企業が保有する家族寮を認可保育所に建替え、3月に竣工・引渡しをいたしました。また、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、日土地アセットマネジメントが運用する私募リート「日本土地建物プライベートリート投資法人」(以下「NTPR」という)が7,000口(約76億円)の新規投資口を発行し、当社所有物件5物件を含む8物件、約86億円を取得しました。この結果、NTPRの運用資産残高は取得価格ベースで約867億円に拡大いたしました。

以上の結果、当連結会計年度の営業収益は27,734百万円、営業利益は7,213百万円、経常利益は8,764百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は10,912百万円となりました。

(売上高・営業利益)

当連結会計年度におけるセグメント別の業績の概況は次のとおりであります。

(a) 都市開発事業

当セグメントにおきましては、主力である不動産賃貸収入を中心に、営業収益は18,057百万円、セグメント利益(営業利益)は8,271百万円となりました。

(b) 住宅事業

当セグメントにおきましては、「パウス本郷三丁目」及び「ブリリアタワー八王子」などの住宅分譲収入を計上し、営業収益は5,463百万円、セグメント利益(営業利益)は11百万円となりました。

(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・各種コンサルティング手数料に加え、事業用不動産の転売収入などを計上し、営業収益は2,021百万円、セグメント利益(営業利益)は322百万円となりました。

(d) 資産運用事業

当セグメントにおきましては、私募リート「日本土地建物プライベートリート投資法人」を含むファンドからのアセットマネジメントフィー、アクイジションフィーなどを計上し、営業収益は937百万円、セグメント利益（営業利益）は269百万円となりました。

(e) その他

その他では、ゴルフ場事業などで、営業収益は1,502百万円となりましたが、設備投資などにより、セグメント損失（営業損失）は206百万円となりました。

(営業外損益・経常損益)

営業外収益は、受取配当金、持分法による投資利益等により3,006百万円となりました。また、営業外費用は、支払利息等により1,456百万円となりました。これらにより、経常利益は8,764百万円となりました。

(特別損益)

特別利益は、固定資産売却益、投資有価証券売却益により6,676百万円となりました。一方、特別損失は、固定資産除却損を計上し、52百万円となりました。

(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15,387百万円を計上し、法人税、住民税及び事業税2,513百万円、法人税等調整額1,303百万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10,912百万円となりました。

(参考情報)

当連結会計年度に対応する前年同一期間との業績比較及び事業セグメント利益の状況は以下の通りです。なお、前年同一期間の数値は、前期の決算実績を基礎として算出した参考数値であり、会計監査は受けておりません。（以下の表の数値は億円単位未満を四捨五入しております。）

(単位：億円)

区分	(参考)前年同一期間 (2017年11月～2018年3月)	当連結会計年度 (2018年11月～2019年3月)	増減額	増減率
営業収益	232	277	+46	+19.6
営業利益	74	72	2	2.3
経常利益	79	88	+8	+10.7
親会社株主に帰属する当期純利益	60	109	+49	+82.8

(参考：前年同一期間)

(単位：億円)

区分	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	その他	調整額	連結合計
営業収益	169	16	23	10	15	2	232
営業損益	82	3	6	3	0	13	74

(当連結会計年度)

(単位：億円)

区分	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	その他	調整額	連結合計
営業収益	181	55	20	9	15	2	277
営業損益	83	0	3	3	2	15	72

財政状態の状況

(資産)

総資産は、前連結会計年度末に比べ20,023百万円減少し719,668百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ18,306百万円増加し87,887百万円となりましたが、これは主として、販売用不動産、現金及び預金が増加したことによるものであります。

また、固定資産は、前連結会計年度末に比べ38,329百万円減少し631,780百万円となりましたが、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17,233百万円減少し503,789百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ15,834百万円減少し129,589百万円となりましたが、これは主として、短期借入金及び商業・ペーパーが増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が減少したこと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1,399百万円減少し374,199百万円となりましたが、これは主として、長期借入金が増加した一方で、繰延税金負債が減少したこと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2,789百万円減少し215,878百万円となりました。これは主として、利益剰余金が増加した一方で、その他有価証券評価差額金が減少したことによるものであります。

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	1,293百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	22,798百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,720百万円

となり、現金及び現金同等物は6,784百万円増加し、期末残高は29,568百万円となりました。

(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15,387百万円、減価償却費3,247百万円、たな卸資産の増加 10,770百万円、有形固定資産売却損益 3,407百万円、投資有価証券売却損益 3,268百万円を計上する一方、法人税等の支払額 1,346百万円などにより、1,293百万円の支出となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

有形固定資産の売却による収入36,307百万円、有形固定資産の取得による支出 13,303百万円、投資有価証券の取得による支出 5,406百万円、投資有価証券の売却による収入6,188百万円などにより、22,798百万円の収入となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

借入金の借入・返済によるネット支出 21,621百万円、商業・ペーパーの純増減額8,000百万円などにより、14,720百万円の支出となりました。

生産、受注及び販売の状況

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 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	608		297	
住宅事業	19		10	
合計	627		308	

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

c. 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(%)
住宅事業	5,340		105	
不動産ソリューション事業	753		3	
合計	6,093		108	

(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。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

当社グループの当連結会計年度における経営成績等については、「(1) 経営成績等の状況の概要 経営成績等の状況」に記載のとおりであります。

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因については、「2 事業等のリスク」に記載しております。

当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、次のとおりであります。

当連結会計年度末における有利子負債は420,447百万円（前連結会計年度末比13,597百万円減）となりました。期中に流動化案件の終了に伴う長期借入金の返済もありましたが、引続き長期・固定での資金調達を主とすることにより、安定した財務基盤の構築を図りつつ、調達手段の多様化を目指し、無担保普通社債にて前連結会計年度末までに20,000百万円の資金調達を行っております。なお、良好な資金調達環境のもと、継続して低金利での資金調達を行っており、支払利息は低下傾向にあります。

なお、当連結会計年度末における財政状態については、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載のとおりであります。

4 【経営上の重要な契約等】

当社は本年3月28日に中央不動産株式会社との経営統合にかかる基本合意書を締結いたしました。

詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (追加情報)」に記載のとおりであります。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

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	12,534	96.4
住宅事業	18	0.2
不動産ソリューション事業	-	-
資産運用事業	-	-
報告セグメント	12,553	96.6
その他	454	3.5
調整額	9	0.1
合計	12,998	100.0

また、当連結会計年度における主要な設備の売却は次のとおりであります。

(1) 提出会社

設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m ²)	帳簿価額(百万円)			
					土地	建物	その他	合計
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	671	4	1,193

(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) 国内子会社

会社名	事業所名	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m ²)	帳簿価額(単位:百万円)			
						土地	建物	その他	合計
(有)ネオバス・エフアイエスを営業者とする匿名組合	与野ショッピングセンター	さいたま市中央区	都市開発事業	貸店舗	55,256	11,583	4,770	37	16,391
	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	2,171	83	7,367
	入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	1,944	23	5,745

(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	3,057	27,418	19,456	256	47,131
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	8,162	171	27,224
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	779	2	12,931
新大崎勤業ビルディング	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	3,540	10,700	2,181	2	12,884
西新宿ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所住宅	4,241	8,596	4,071	85	12,753
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	132	0	11,444
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	1,973	21	10,392
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	1,883	20	10,069
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	5,101	61	9,277
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	1,816	10	8,476
京橋ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	1,551	5,463	2,772	13	8,250
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	3,025	80	8,211
内幸町ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	877	7,805	166	-	7,971
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	164	0	7,114
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	3,200	80	6,523
磯村ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	604	5,186	1,238	3	6,427
山下町ビル	横浜市中区	都市開発事業	貸事務所	1,532	3,520	2,718	19	6,258
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	2,429	47	6,185
(仮称)日本橋堀留町プロジェクト	東京都中央区	都市開発事業	建設予定地	844	5,609	-	-	5,609
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	1,223	20	5,262
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	932	25	4,966
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	1,722	8	4,580
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	3,332	10	4,544
(仮称)N-1プロジェクト	東京都港区	都市開発事業	建設予定地	501	4,337	-	-	4,337
ザ・マナー西麻布	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	2,113	2,899	1,235	66	4,201
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	2,094	6	4,060
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	233	-	3,916
西北ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所	1,398	2,969	676	1	3,646
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	970	0	3,362
アパートメンツ東山	東京都目黒区	都市開発事業	貸共同住宅	1,941	2,386	764	0	3,151
谷町四丁目ビル	大阪市中央区	都市開発事業	貸事務所	859	1,819	1,121	3	2,944
八重洲二丁目事業用地	東京都中央区	都市開発事業	建設予定地	178	2,861	-	1	2,863
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	867	13	2,709
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	603	1	2,692
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	534	3	2,571
東京虎ノ門グローバルスクエア	東京都港区	都市開発事業	建設予定地	434	2,533	-	-	2,533
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	1,407	60	2,431
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	1,231	31	2,399
パウスステージ広尾	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	(1,837)	804	1,381	165	2,351

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
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	588	3	2,350
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)	-	2,280	54	2,334
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	300	2	2,309
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	1,168	29	2,291
Azabu Manor	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	2,391	1,076	1,053	50	2,180
御徒町ビル	東京都台東区	都市開発事業	貸事務所	836	1,006	1,102	6	2,114
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	583	5	2,095
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	190	11	2,067
ハウスステージ南青山	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	936	1,179	772	45	1,997
市谷ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所	1,702	1,755	180	-	1,936
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	557	23	1,809
北新宿ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸店舗	869	1,567	121	0	1,688
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	1,020	57	1,635
神田ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	283	1,333	285	4	1,623
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	153	0	1,554
銀座ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸共同住宅	131	1,218	255	2	1,476
大崎一丁目ビル	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	439	1,270	174	-	1,445
春日ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	5,139 (2,891)	833	584	3	1,421
ハウスステージ北畠	大阪市阿倍野区	都市開発事業	貸寮	1,992	494	792	110	1,397
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	772	582	9	1,365
神保町NSEビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸店舗事務所	307	1,052	310	-	1,362
アパートメンツ三田	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	842	814	524	-	1,339
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	186	7	1,313
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	-	1,244
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	432	59	1,230
八重洲ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	220	1,173	31	0	1,205
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	402	3	1,157
茅場町ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	240	1,016	121	0	1,137
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)	-	1,093	-	1,093
西新橋ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	337	765	314	1	1,082
中野ビル	東京都中野区	都市開発事業	貸店舗	953	967	57	0	1,025
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	315	3	1,024
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	311	0	1,015
ハイツ甲四公園	兵庫県西宮市	都市開発事業	貸寮	2,025	552	449	6	1,008
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	150	0	1,008

(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	1,375	3,635	1,528	23	5,187
	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	468	0	1,570
	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	460	0	1,561
	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	84	0	1,381
(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	1,217	512	5,545
	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	615	385	2,735
(同)クスノキを営業者とする匿名組合	熊本ショッピングセンター	熊本県上益城郡嘉島町	都市開発事業	貸店舗	206,231	7,265	13,049	261	20,576

- (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 ㎡
京橋エドグラン	東京都中央区	都市開発事業	転貸用建物	16,913
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	1,863
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	1,806
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
第2ローレルビル	東京都港区	都市開発事業	転貸用建物	1,144
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
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
西新橋ビル	東京都港区	都市開発事業	転貸用建物	380
RECビル	東京都千代田区	都市開発事業	転貸用建物	186

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)		着手及び 完了予定
					総額	既支払額	
提出会社	東京虎ノ門グローバルスクエア	東京都港区	貸事務所・店舗 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コン クリート造 地上24階地下3階建 延床面積47,273㎡(全体)	都市開発事業	5,853	4,370	2018年1月 ~2020年6月
	(仮称) N-1プロジェクト	東京都港区	貸事務所 鉄骨造 地上11階地下1階建 延床面積4,576㎡	都市開発事業	7,038	4,587	2018年12月 ~2020年6月
	(仮称) 日本橋堀留町プロ ジェクト	東京都中央区	貸事務所 鉄骨造 地上12階建 延床面積6,775㎡	都市開発事業	9,435	5,614	2019年3月 ~2021年2月

(注) 1 今後必要な資金は自己資金、借入金等により賅う予定であります。

2 東京虎ノ門グローバルスクエアの投資予定金額については、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) (2019年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2019年6月27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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の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) 【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)
2014年11月1日	504	2,604		17,000		3,600

(注) 2014年11月1日付をもって、当社は日新建物㈱の不動産事業を承継する吸収分割を行い、同社株式1株について当社株式1.4株を同社へ割当てており、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。

(5) 【所有者別状況】

2019年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数50株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)		8	1	51			293	353	
所有株式数(単元)		8,018	700	37,753			5,606	52,077	
所有株式数の割合(%)		15.40	1.34	72.49			10.77	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。

(6) 【大株主の状況】

2019年3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(自己株式を除く。)の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	203	8.22
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	8.13
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	6.12
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	6.00
清水建設株式会社	中央区京橋二丁目16番1号	107	4.32
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	3.99
勤友商事株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	88	3.56
株式会社みずほ銀行	千代田区大手町一丁目5番5号	80	3.23
戸田建設株式会社	中央区京橋一丁目7番1号	75	3.02
清和総合建物株式会社	港区芝大門一丁目1番23号	70	2.83
計		1,225	49.43

(注) 1 所有株式数は千株未満を切り捨てて表示しております。

2 当社は自己株式124千株を保有しておりますが、上記大株主から除いております。

3 勤友商事株式会社(2019年3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。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年3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 88,200		
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,391,050	47,821	
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		47,821	

【自己株式等】

2019年3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	88,200		88,200	3.39
計		212,800		212,800	8.17

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、今後の事業展開、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、決算期変更により5ヶ月決算となったことも勘案して、1株当たり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)
2019年6月26日 株主総会決議	396	160

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

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。

企業統治の体制の概要

- ・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、2002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5名、常務執行役員8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、EY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。

a. 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。

二．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、2015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。
- ・毎月定期的で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。

b. リスク管理体制の整備の状況

- ・上記 a 八 に記載のとおりです。

c. 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

- ・上記 a ホ に記載のとおりです。

d. 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	47百万円(うち社外 5百万円)
監査役を支払った報酬	18百万円(うち社外 3百万円)

なお、報酬等の額には第78期定時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。

e. 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。

取締役に関する事項

a. 取締役の定数及び任期

- ・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。
- ・当社の取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時化株主総会終結の時までとする旨定款に定めております。

b. 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。

株主総会決議に関する事項

a. 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9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。

b. 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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性12名 女性 名 (役員のうち女性の比率 %)

役職名	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	1955年 8 月28日生	2005年 4 月 2007年 4 月 2011年 4 月 2013年 5 月 2014年 1 月 2014年10月 2014年11月 2016年 6 月	(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) 4	0.25
代表取締役副社長 副社長執行役員	間 山 公 晴	1955年 9 月9日生	2005年 4 月 2007年 4 月 2009年 4 月 2011年 4 月 2012年 1 月 2013年10月 2014年11月 2018年 7 月	(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) (株)レイクウッドコーポレーション 代表取締役社長(現)	(注) 4	0.20
取締役 常務執行役員	阿 部 徹	1960年 8 月20日生	2009年11月 2010年11月 2012年 5 月 2015年 1 月 2016年 1 月 2017年 1 月 2018年 7 月	当社 都市開発第一部長 当社 都市開発部長 当社 執行役員 都市開発部長 当社 取締役執行役員 都市開発部長 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 当社 取締役常務執行役員 都市開発事業部 投資開発部担当(現)	(注) 3	0.80
取締役 常務執行役員	掛 川 耕 一	1962年11月 6 日生	2010年11月 2012年 5 月 2013年10月 2016年 1 月 2016年11月	当社 資産マネジメント部長 当社 執行役員 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) 4	0.25

役職名	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	錦澤 省一	1960年1月8日生	2013年1月 2015年1月 2016年1月 2017年1月 2017年5月	当社 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 当社 取締役常務執行役員 鑑定部担当(現)	(注)4	0.10
取締役	栗原 正一	1963年11月27日生	1994年4月 1997年9月 2001年4月 2013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)3	
取締役	平舘 勝紘	1945年10月10日生	1970年4月 1974年3月 1987年2月 2009年5月 2012年1月 2014年10月	(財)日本不動産研究所 入所 不動産鑑定士 一級建築士 同研究所 常務理事 業務部長 日新建物(株) 取締役 当社 取締役(現)	(注)4	
取締役	田島 幸広	1955年9月20日生	2008年4月 2011年4月 2012年4月 2014年1月 2014年10月 2016年6月 2017年5月	(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 日新建物(株) 取締役 当社 取締役(現) (株)ファルテック 取締役(現) (株)アヴァンティスタッフ 取締役	(注)4	

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
監査役 常勤	八十 義 則	1956年 7月30日生	2006年 4月 2008年 4月 2009年 4月 2011年 4月 2014年 1月 2015年 5月 2017年 1月 2018年 1月	(株)みずほコーポレート銀行 欧州 営業第一部長 みずほ証券(株) 執行役員 同社 常務執行役員 当社 執行役員 日土地アセット マネジメント(株)代表取締役社長 当社 顧問 (株)レイクウッド大多 喜 代表取締役社長 当社 顧問 (株)レイクウッド総 成 代表取締役社長 当社 常務執行役員 内部監査室 担当 内部監査室長 当社 監査役(常勤)(現) 日本土地建物販売(株) 監査役(現)	(注) 5	0.20
監査役 常勤	服部 武 司	1958年 1月11日生	2002年 4月 2003年 3月 2005年 4月 2007年 5月 2010年 1月 2011年 1月 2014年11月 2015年11月 2019年 6月	(株)みずほ銀行 市川支店長 同行 四条支店長 同行 公共企画部長 同行 京都中央支店長 日新建物(株) 執行役員 事業本部 副本部長 同社 常務執行役員 当社 常務執行役員 人事部 財 務部 経理部 コンプライアンス 統括室 内部監査室担当 当社 常務執行役員 営業戦略 部 CRE営業部 CREコンサルティ ング部 鑑定部担当 日本土地建物販売(株) 取締役専務 執行役員 当社 監査役(常勤)(現) 日土地アセットマネジメント(株) 監査役(現) 日土地建設(株) 監査役(現)	(注) 7	0.15
監査役 非常勤	渡部 毅 彦	1962年 4月29日生	2009年 6月 2016年 4月 2016年 7月 2018年 1月	富国生命保険相互会社 財務企画 部長 同社 執行役員 財務企画部長 同社 取締役執行役員 財務企画 部長(現) 当社 監査役(非常勤)(現)	(注) 5	
監査役 非常勤	矢野 正 敏	1956年 8月 3日生	2009年 4月 2011年 4月 2013年 6月 2015年 6月 2016年 6月 2018年 6月 2019年 1月	(株)みずほ銀行 常務執行役員 同行 取締役副頭取 中央不動産(株) 代表取締役副社長 同社 代表取締役社長 清和総合建物(株) 監査役 同社 代表取締役社長(現) 当社 監査役(非常勤)(現)	(注) 6	
計						1.95

- (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 渡部毅彦、矢野正敏は、社外監査役であります。
- 3 2019年 1月30日開催の定時株主総会の終結時から2020年 3月期に係る定時株主総会終結時までであります。
- 4 2019年 6月26日開催の定時株主総会の終結時から2021年 3月期に係る定時株主総会終結時までであります。
- 5 2018年 1月30日開催の定時株主総会の終結時から2021年 3月期に係る定時株主総会終結時までであります。
- 6 2019年 1月30日開催の定時株主総会の終結時から2022年 3月期に係る定時株主総会終結時までであります。
- 7 2019年 6月26日開催の定時株主総会の終結時から2023年 3月期に係る定時株主総会終結時までであります。
- 8 当社は2002年 7月より執行役員制度を導入しております。
2019年 6月27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。

社外役員の状況

- ・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、平舘勝紘及び田島幸広の各氏との間には、人的関係、資本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。また、社外監査役矢野正敏氏は清和綜合建物㈱の代表取締役社長であります。当社とそれぞれの会社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。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

- ・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。
- ・常勤監査役の八十義則氏は、金融機関及び当社等事業会社において経営に携わり、幅広い見識と豊富な経験を有しております。また、常勤監査役の服部武司氏は、金融機関及び当社において経営に携わり、幅広い見識と豊富な経験を有しており、且つ、経理財務部門の担当役員としての経験による財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
- ・社外監査役の渡部毅彦氏は、富国生命保険相互株式財務部門の担当役員として財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。また、社外監査役の矢野正敏氏は、企業経営者としての豊富な経験、幅広い知見を有しております。

内部監査の状況

- ・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。
- ・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。

会計監査の状況

a. 所属する監査法人名

EY新日本有限責任監査法人

b. 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5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6年)

c. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士12名、その他12名

d. 監査法人の選定方針と理由

当社は、会計監査人の選定及び評価に際しては、当社の広範な業務内容に対応して効率的な監査業務を実施することができる一定の規模を持ち、審査体制が整備され、監査日数、監査期間及び具体的な監査実施要領並びに監査費用が合理的かつ妥当であり、相応の監査実績などを勘案し総合的に判断のうえ選定しております。

e. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役及び監査役会は、会計監査人に対して評価を行っており、同法人による監査の方法と結果が相当性を有し、且つ職務の遂行が適正に実施されていると判断しております。また、監査役会は会計監査人の再任について決議しております。

監査報酬の内容等

a. 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	2	14	
連結子会社	5		1	
計	35	2	16	

b. その他重要な報酬の内容

該当事項はありません。

c. 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

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。

当連結会計年度

該当事項はありません。

d. 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。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、監査計画及び同業他社の状況等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等につき、妥当であると判断し同意しております。

(4) 【役員の報酬等】

当社は非上場会社のため、該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

当社は非上場会社のため、該当事項はありません。

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。

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

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、2018年11月1日から2019年3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、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

3 決算期変更について

2019年1月30日開催の第77期定時株主総会における定款一部変更の決議により、決算期を10月31日から3月31日に変更しました。

従って、当連結会計年度及び当事業年度は2018年11月1日から2019年3月31日までの5ヶ月間となっております。

4 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確に対応することができる体制を整備するため、EY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 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3 22,783	3 29,568
営業未収入金	2,475	1,975
完成工事未収入金	118	268
商品	50	50
販売用不動産	2 30,978	2 41,087
仕掛販売用不動産	4,755	5,228
販売用不動産信託受益権	6,170	6,170
前払費用	591	475
未収消費税等	1,117	1,076
その他	539	1,987
貸倒引当金	-	0
流動資産合計	69,581	87,887
固定資産		
有形固定資産		
建物	2, 3 254,060	2, 3 233,321
減価償却累計額	111,159	102,176
建物(純額)	142,901	131,145
構築物	3 5,688	3 4,825
減価償却累計額	3,774	2,987
構築物(純額)	1,913	1,838
機械装置及び運搬具	3 3,137	3,050
減価償却累計額	2,363	2,321
機械装置及び運搬具(純額)	774	728
工具、器具及び備品	3 3,672	3,472
減価償却累計額	3,018	2,847
工具、器具及び備品(純額)	653	624
土地	2, 3 311,138	2, 3 299,541
リース資産	935	980
減価償却累計額	560	600
リース資産(純額)	375	379
建設仮勘定	1,925	2,278
有形固定資産合計	459,681	436,537
無形固定資産		
借地権	2,962	3,012
その他	513	483
無形固定資産合計	3,476	3,496
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 175,820	1, 2 159,754
出資金	1, 2 22,585	1, 2 23,144
長期貸付金	187	187
長期前払費用	1,057	1,067

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
敷金及び保証金	5,652	5,896
繰延税金資産	715	739
その他	1,065	1,086
貸倒引当金	131	130
投資その他の資産合計	206,951	191,746
固定資産合計	670,110	631,780
資産合計	739,691	719,668
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,665	2,871
短期借入金	2 42,546	2 58,829
コマーシャル・ペーパー	-	8,000
1年内返済予定の長期借入金	2, 3 92,062	2, 3 51,892
未払費用	451	341
未払法人税等	637	1,948
未払消費税等	1,216	932
前受金	2,946	2,759
預り金	497	523
賞与引当金	709	710
その他	689	779
流動負債合計	145,423	129,589
固定負債		
社債	20,000	20,000
長期借入金	2, 3 279,060	2, 3 281,346
長期預り敷金保証金	33,028	33,738
繰延税金負債	39,640	35,103
退職給付に係る負債	2,718	2,704
役員退職慰労引当金	709	687
その他	442	619
固定負債合計	375,599	374,199
負債合計	521,023	503,789
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	111,952	122,270
自己株式	3,809	3,809
株主資本合計	141,927	152,245
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	73,988	60,815
繰延ヘッジ損益	81	228
退職給付に係る調整累計額	157	183
その他の包括利益累計額合計	74,064	60,769
非支配株主持分	2,676	2,863
純資産合計	218,668	215,878
負債純資産合計	739,691	719,668

【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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	58,306	27,734
営業原価	35,571	16,550
営業総利益	22,734	11,183
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	741	456
役員報酬	487	198
給料及び手当	3,621	1,311
賞与引当金繰入額	393	377
退職給付費用	347	143
役員退職慰労引当金繰入額	173	62
業務委託費	339	274
租税公課	1,016	528
その他	1,269	616
販売費及び一般管理費合計	8,390	3,969
営業利益	14,344	7,213
営業外収益		
受取利息	1	0
受取配当金	4,210	2,424
持分法による投資利益	720	436
その他	324	144
営業外収益合計	5,256	3,006
営業外費用		
支払利息	3,095	1,241
シンジケートローン手数料	497	19
その他	519	195
営業外費用合計	4,113	1,456
経常利益	15,487	8,764
特別利益		
固定資産売却益	1 451	1 3,407
投資有価証券売却益	60	3,268
その他	3	-
特別利益合計	514	6,676
特別損失		
固定資産売却損	131	-
固定資産除却損	2 147	2 52
投資有価証券売却損	56	-
事業移転損失	169	-
その他	77	-
特別損失合計	581	52
税金等調整前当期純利益	15,421	15,387
法人税、住民税及び事業税	2,535	2,513
法人税等調整額	1,547	1,303
法人税等合計	4,082	3,816
当期純利益	11,338	11,571
非支配株主に帰属する当期純利益	364	659
親会社株主に帰属する当期純利益	10,973	10,912

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	11,338	11,571
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,656	13,163
繰延ヘッジ損益	45	146
退職給付に係る調整額	75	25
持分法適用会社に対する持分相当額	10	9
その他の包括利益合計	1 8,696	1 13,294
包括利益	20,035	1,722
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	19,670	2,381
非支配株主に係る包括利益	364	659

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2017年11月 1 日 至 2018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	101,971	3,810	131,945
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			10,973		10,973
自己株式の処分				0	0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	9,981	0	9,982
当期末残高	17,000	16,785	111,952	3,809	141,927

	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	65,321	36	81	65,367	2,621	199,934
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						10,973
自己株式の処分						0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	8,666	45	75	8,696	54	8,751
当期変動額合計	8,666	45	75	8,696	54	18,733
当期末残高	73,988	81	157	74,064	2,676	218,668

当連結会計年度(自 2018年11月 1 日 至 2019年 3 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	111,952	3,809	141,927
当期変動額					
剰余金の配当			595		595
親会社株主に帰属する当期純利益			10,912		10,912
自己株式の処分				-	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	10,317	-	10,317
当期末残高	17,000	16,785	122,270	3,809	152,245

	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	73,988	81	157	74,064	2,676	218,668
当期変動額						
剰余金の配当						595
親会社株主に帰属する当期純利益						10,912
自己株式の処分						-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	13,173	146	25	13,294	187	13,107
当期変動額合計	13,173	146	25	13,294	187	2,789
当期末残高	60,815	228	183	60,769	2,863	215,878

【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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	15,421	15,387
減価償却費	7,912	3,247
貸倒引当金の増減額(は減少)	1	0
賞与引当金の増減額(は減少)	18	1
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	138	7
受取利息及び受取配当金	4,212	2,425
支払利息	3,095	1,241
持分法による投資損益(は益)	720	436
有形固定資産売却損益(は益)	319	3,407
固定資産除却損	147	52
投資有価証券売却損益(は益)	4	3,268
売上債権の増減額(は増加)	1,122	127
たな卸資産の増減額(は増加)	16,067	10,770
敷金及び保証金の増減額(は増加)	473	244
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	1,457	709
仕入債務の増減額(は減少)	137	794
その他	1,847	529
小計	7,255	1,100
利息及び配当金の受取額	4,323	2,432
利息の支払額	3,003	1,278
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	2,703	1,346
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,871	1,293
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	39,595	13,303
有形固定資産の売却による収入	4,841	36,307
投資有価証券の取得による支出	6,008	5,406
投資有価証券の売却による収入	392	6,188
出資金の払込による支出	1,150	595
出資金の回収による収入	1,311	34
その他	84	427
投資活動によるキャッシュ・フロー	40,292	22,798

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	6,030	16,282
コマーシャル・ペーパーの純増減額（は減少）	-	8,000
長期借入れによる収入	84,531	22,980
長期借入金の返済による支出	60,997	60,884
社債の発行による収入	10,000	-
社債の償還による支出	1,500	-
リース債務の返済による支出	111	41
配当金の支払額	991	595
非支配株主への配当金の支払額	304	305
その他	115	157
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,540	14,720
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	2,119	6,784
現金及び現金同等物の期首残高	20,664	22,783
現金及び現金同等物の期末残高	1 22,783	1 29,568

【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

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

(2) 主要な非連結子会社の名称等

虎ノ門リアルエステート㈱

(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

持分法適用の関連会社名は、「第1 企業の概況 4. 関係会社の状況」に記載しているため省略していません。

(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

虎ノ門リアルエステート㈱

(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 連結決算日の変更に関する事項

当社は、連結決算日(当社の事業年度末日)を10月31日としておりましたが、他社との比較・分析可能な決算情報等を提供しステークホルダーに資するとともに、より効率的な事業運営の推進を図るため、当社及び従前の決算日が10月31日の連結子会社の決算日を3月31日に変更し、連結決算日を10月31日から3月31日に変更しております。これに伴い、当連結会計年度の期間は、2018年11月1日から2019年3月31日までの5ヶ月間となっております。

4 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、合同会社クスノキを営業者とする匿名組合の決算日は12月31日であります。

連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

5 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、1998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2016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。

(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際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。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(未適用の会計基準等)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日)

「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1: 顧客との契約を識別する。

ステップ2: 契約における履行義務を識別する。

ステップ3: 取引価格を算定する。

ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(追加情報)

共同株式移転の方法による経営統合

当社と中央不動産株式会社（以下当社と併せて「両社」といいます。）とは、2019年3月に開催した両社の取締役会において、両社が共同株式移転の方法により両社の完全親会社となる共同持株会社（以下「共同持株会社」といいます。）を設立すること（以下「本株式移転」といいます。）を含む経営統合に関する「基本合意書」を締結することについて決議しました。

本株式移転の概要は下記の通りであります。

(1)本株式移転の目的

両社はこれまで長年にわたって各事業部門で親密な交流を継続してまいりましたが、この度、両社の持つ営業基盤や財務基盤を一元化し拡充させることで、不動産業界での競争力を高め、経営環境の変化に応じた新たな成長戦略を確立するとともに総合不動産として更に発展すべく、経営統合することで基本合意に至りました。

今後は、安定した事業基盤をベースに投資戦略や各事業部門の専門機能の更なる強化を進め、持続的な成長実現に努めてまいります。また、両社が長年にわたり築き上げてきた信頼を第一に、多様な不動産ニーズに迅速・的確にお応えしていくことを通じて、お客さまとともに成長していく企業グループを目指すとともに、役職員が働き甲斐や一体感を持ってチャレンジできる新たな企業文化の確立にも取り組んでまいります。

(2)本株式移転の方法

当社及び中央不動産株式会社を株式移転完全子会社、新規に設立する共同持株会社を株式移転完全親会社とする共同株式移転となります。

(3)本株式移転の効力発生日

2020年4月1日（予定）

(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 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
投資有価証券(株式)	12,514百万円	13,970百万円
出資金	12,247百万円	12,247百万円

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 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
販売用不動産	1,588百万円	1,588百万円
建物	78,091百万円	74,352百万円
土地	168,160百万円	159,285百万円
投資有価証券	72,420百万円	55,850百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	322,010百万円	292,826百万円

(2) 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
短期借入金	39,521百万円	41,829百万円
1年内返済予定の長期借入金	38,308百万円	22,482百万円
長期借入金	153,137百万円	158,300百万円
計	230,967百万円	222,611百万円

3 ノンリコース債務

借入金に含まれるノンリコ ス債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	24,186百万円	708百万円
長期借入金	19,871百万円	19,517百万円

ノンリコ ス債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
現金及び預金	3,174百万円	2,212百万円
建物	22,180百万円	13,049百万円
構築物	402百万円	261百万円
機械装置及び運搬具	0百万円	百万円
工具、器具及び備品	13百万円	百万円
土地	27,739百万円	7,265百万円

(連結損益計算書関係)

1 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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
土地	1,936百万円	4,350百万円
建物他	1,485百万円	942百万円
計	451百万円	3,407百万円

2 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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
建物	10百万円	5百万円
構築物	0百万円	百万円
工具、器具及び備品	0百万円	百万円
解体撤去費用	136百万円	47百万円
計	147百万円	52百万円

(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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	12,490百万円	18,973百万円
組替調整額	- 百万円	- 百万円
税効果調整前	12,490百万円	18,973百万円
税効果額	3,834百万円	5,809百万円
その他有価証券評価差額金	8,656百万円	13,163百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	67百万円	219百万円
組替調整額	1百万円	8百万円
税効果調整前	65百万円	211百万円
税効果額	20百万円	64百万円
繰延ヘッジ損益	45百万円	146百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	117百万円	44百万円
組替調整額	8百万円	7百万円
税効果調整前	109百万円	37百万円
税効果額	33百万円	11百万円
退職給付に係る調整額	75百万円	25百万円
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	10百万円	8百万円
組替調整額	- 百万円	1百万円
持分法適用会社に対する 持分相当額	10百万円	9百万円
その他の包括利益合計	8,696百万円	13,294百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年11月1日 至 2018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)	175,058		49	175,009

(注) 普通株式の自己株式数の減少49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
2018年1月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	595	240	2017年10月31日	2018年1月31日
2018年6月27日 取締役会	普通株式	利益剰余金	396	160	2018年4月30日	2018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
2019年1月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	595	240	2018年10月31日	2019年1月31日

当連結会計年度(自 2018年11月1日 至 2019年3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)	175,009			175,009

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
2019年1月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	595	240	2018年10月31日	2019年1月31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
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	396	160	2019年3月31日	2019年6月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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「5 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。

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 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内	5	7
1年超	8	15
合計	14	22

(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(2018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	22,783	22,783	-
(2) 投資有価証券			
満期保有目的債券	65	66	1
その他有価証券	146,083	146,083	-
資産計	168,932	168,933	1
(1) 短期借入金	42,546	42,546	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	92,062	92,062	-
(3) 社債	20,000	20,020	20
(4) 長期借入金	279,060	279,212	151
負債計	433,669	433,842	172
デリバティブ取引	118	118	-

当連結会計年度(2019年3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	29,568	29,568	-
(2) 投資有価証券			
満期保有目的債券	65	66	1
その他有価証券	127,955	127,955	-
資産計	157,589	157,590	1
(1) 短期借入金	58,829	58,829	-
(2) コマーシャル・ペーパー	8,000	8,000	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	51,892	51,892	-
(4) 社債	20,000	20,064	64
(5) 長期借入金	281,346	281,781	435
負債計	420,067	420,567	499
デリバティブ取引	329	329	-

(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)の注記を参照下さい。

負 債

(1) 短期借入金、(2) コマーシャル・ペーパー、(3) 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。

(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	2018年10月31日	2019年3月31日
非上場株式等*1	17,158	17,762
出資金等*2	22,585	23,144
長期預り敷金保証金*3	33,028	33,738

(*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(2018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	22,783			
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(2019年3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	29,568			
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(2018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	42,546					
社債				7,000	7,000	6,000
長期借入金	92,062	53,610	37,915	43,374	41,706	102,452
合計	134,609	53,610	37,915	50,374	48,706	108,452

当連結会計年度(2019年3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	58,829					
コマーシャル・ペーパー	8,000					
社債				7,000	7,000	6,000
長期借入金	51,892	50,472	54,084	38,903	56,468	81,416
合計	118,721	50,472	54,084	45,903	63,468	87,416

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2018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	66	1
合計	65	66	1

当連結会計年度(2019年3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	66	1
合計	65	66	1

2 その他有価証券

前連結会計年度(2018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	141,650	35,407	106,243
その他	1,296	358	938
小計	142,947	35,765	107,181
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	3,135	3,673	537
小計	3,135	3,673	537
合計	146,083	39,439	106,643

(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(2019年3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	121,665	33,740	87,924
その他	1,388	358	1,029
小計	123,053	34,098	88,954
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	4,901	6,186	1,284
小計	4,901	6,186	1,284
合計	127,955	40,284	87,670

(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2017年11月1日 至2018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	392	60	56
その他			
合計	392	60	56

当連結会計年度(自2018年11月1日 至2019年3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			
その他			
合計			

(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(2018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	20,000	20,000	118
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	52,895	50,901	(*)

(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。

当連結会計年度(2019年3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	20,000	20,000	329
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	56,030	50,586	(*)

(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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
退職給付債務の期首残高	5,064百万円	5,217百万円
勤務費用	354百万円	148百万円
利息費用	35百万円	15百万円
数理計算上の差異の発生額	123百万円	51百万円
退職給付の支払額	114百万円	65百万円
その他	0百万円	百万円
退職給付債務の期末残高	5,217百万円	5,264百万円

(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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
年金資産の期首残高	2,707百万円	2,884百万円
期待運用収益	46百万円	20百万円
数理計算上の差異の発生額	5百万円	7百万円
事業主からの拠出額	175百万円	72百万円
退職給付の支払額	39百万円	10百万円
年金資産の期末残高	2,884百万円	2,959百万円

(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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	359百万円	386百万円
退職給付費用	60百万円	21百万円
退職給付の支払額	33百万円	8百万円
退職給付に係る負債の期末残高	386百万円	399百万円

(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 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	3,184百万円	3,290百万円
年金資産	2,884百万円	2,959百万円
	299百万円	331百万円
非積立型制度の退職給付債務	2,419百万円	2,372百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,718百万円	2,704百万円
退職給付に係る負債	2,718百万円	2,704百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,718百万円	2,704百万円

(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 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
勤務費用	354百万円	148百万円
利息費用	35百万円	15百万円
期待運用収益	46百万円	20百万円
数理計算上の差異の費用処理額	8百万円	7百万円
簡便法で計算した退職給付費用	60百万円	21百万円
確定給付制度に係る退職給付費用	395百万円	157百万円

(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 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
数理計算上の差異	109百万円	37百万円

(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 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
未認識数理計算上の差異	227百万円	264百万円

(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 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年3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 (自 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3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、2015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 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
繰延税金資産		
投資有価証券評価損	364百万円	364百万円
出資金評価損	304百万円	304百万円
販売用不動産評価損	3,314百万円	3,277百万円
減損損失	3,920百万円	3,918百万円
退職給付に係る負債	904百万円	910百万円
役員退職慰労引当金	217百万円	210百万円
繰越欠損金(注)	2,809百万円	1,479百万円
その他	1,168百万円	1,290百万円
繰延税金資産小計	13,002百万円	11,755百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	7,284百万円	7,287百万円
評価性引当額小計	7,284百万円	7,287百万円
繰延税金資産合計	5,718百万円	4,468百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	32,461百万円	26,652百万円
分割時受入資産評価益	9,591百万円	9,591百万円
固定資産圧縮積立金	2,477百万円	2,477百万円
その他	111百万円	111百万円
繰延税金負債合計	44,642百万円	38,832百万円
繰延税金負債の純額	38,924百万円	34,364百万円

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2018年10月31日)

	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	合計
税務上の繰越欠損金(a)						2,809	2,809百万円
評価性引当額							百万円
繰延税金資産						2,809	2,809百万円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより回収可能と判断し、評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度(2019年3月31日)

	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	合計
税務上の繰越欠損金(a)					1,479	0	1,479百万円
評価性引当額							百万円
繰延税金資産					1,479	0	1,479百万円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより回収可能と判断し、評価性引当額を認識しておりません。

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 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
法定実効税率	30.86%	30.62%
(調整)		
関連会社持分法損益	1.44%	0.87%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.21%	0.09%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.44%	3.11%
評価性引当額	0.96%	0.02%
連結修正による影響額		2.13%
その他	0.25%	0.18%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.48%	24.80%

(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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	342,287
		期中増減額	39,282
		期末残高	381,570
	期末時価	537,533	515,276
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	77,523
		期中増減額	5,157
		期末残高	72,365
	期末時価	121,128	120,018

(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、日本橋堀留町事業用地等の取得32,811百万円、竣工物件に伴う資産計上処理2,765百万円、販売用不動産からの保有目的変更8,689百万円であり、主な減少は、物件売却4,627百万円、販売用不動産への保有目的変更873百万円、減価償却費7,062百万円であります。

当連結会計年度の主な増加は、内幸町ビル等の取得11,456百万円であり、主な減少は、物件売却32,880百万円、減価償却費2,760百万円であります。

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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	28,810	12,133
	賃貸費用	15,699	5,308
	差額	13,111	6,824
	その他(売却損益等)	172	3,407
賃貸等不動産として 使用される部分 を含む不動産	賃貸収益	8,661	3,522
	賃貸費用	5,378	1,780
	差額	3,283	1,741
	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、計上されておられません。

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・運営等
 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、不動産証券化に関わるコンサルティング

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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リュウ ション事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	42,150	4,909	4,925	2,287	54,272	4,034		58,306
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	169		172	36	379	14	393	
計	42,320	4,909	5,097	2,323	54,651	4,048	393	58,306
セグメント利益又は損失 ()	16,054	480	1,237	642	17,454	158	3,269	14,344
セグメント資産	500,877	34,193	9,733	3,352	548,156	11,350	180,184	739,691
その他の項目								
減価償却費	7,512	0	10	7	7,531	311	48	7,892
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	48,238	10	29	0	48,278	365	24	48,668

(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) セグメント利益又は損失の調整額 3,269百万円には、セグメント間取引消去 55百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 3,213百万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180,184百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産184,214百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 4,030百万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 セグメント利益又は損失は、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 2018年11月1日 至 2019年3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	17,952	5,463	1,936	882	26,235	1,498		27,734
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	104		84	55	244	3	248	
計	18,057	5,463	2,021	937	26,480	1,502	248	27,734
セグメント利益又は損失 ()	8,271	11	322	269	8,875	206	1,454	7,213
セグメント資産	487,933	43,824	9,186	3,802	544,746	10,944	163,977	719,668
その他の項目								
減価償却費	3,085	0	4	3	3,093	124	20	3,238
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	12,534	18			12,553	454	9	12,998

(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) セグメント利益又は損失の調整額 1,454百万円には、セグメント間取引消去 53百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 1,401百万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163,977百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産166,438百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 2,461百万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 セグメント利益又は損失は、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 2017年11月1日 至 2018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 2018年11月1日 至 2019年3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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年11月1日 至 2019年3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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年11月1日 至 2019年3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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年11月1日 至 2019年3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

(1)連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る）等

前連結会計年度(自 2017年11月1日 至 2018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) (注)2	科目	期末 残高 (百万円)
役員及び その近親 者	平松哲郎			当社代表取締役 社長	(被所有) 直接 0.0	不動産の 取引	販売用不動産 の売却	90		
	平松康輔			当社代表取締役 社長の近親者 (共同購入者)						
	平松千夏									

(注) 1. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等は、他の一般的条件及び市場価格等を勘案して決定しております。

当連結会計年度(自 2018年11月1日 至 2019年3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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	88,922.56円	87,697.03円
1株当たり当期純利益金額	4,517.69円	4,492.61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 (2018年10月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	218,668	215,878
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	2,676	2,863
(うち非支配株主持分)	(2,676)	(2,863)
普通株式に係る純資産額 (百万円)	215,992	213,015
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)	175,009	175,009
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)	2,428,991	2,428,991

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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当連結会計年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	10,973	10,912
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)	10,973	10,912
普通株式の期中平均株式数 (株)	2,428,979	2,428,991

(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1回無担保社債	2017年 10月26日	7,000	7,000	0.30	無担保社債	2022年 10月26日
	第2回無担保社債	2017年 10月26日	3,000	3,000	0.46	無担保社債	2024年 10月25日
	第3回無担保社債	2018年 10月25日	7,000	7,000	0.28	無担保社債	2023年 10月25日
	第4回無担保社債	2018年 10月25日	3,000	3,000	0.734	無担保社債	2028年 10月25日
合計			20,000	20,000			

(注) 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)
			7,000	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	42,546	58,829	0.471	
コマーシャル・ペーパー		8,000	0.010	
1年以内に返済予定の長期借入金	67,876	51,184	0.788	
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	24,186	708	1.390	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	259,189	261,829	0.689	2036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。)	19,871	19,517	1.533	2023年6月29日
その他有利子負債				
リース債務(1年以内返済予定)	91	89		2025年2月25日
リース債務(1年超返済予定)	284	290		
割賦未払金(1年以内返済予定)	117			
割賦未払金(1年超返済予定)	39			
合計	414,202	400,447		

(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、ノンリコース長期借入金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	48,685	53,376	38,195	40,154
ノンリコース長期借入金	1,787	708	708	16,314
その他有利子負債	74	86	75	45

【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 (2018年10月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,570	8,137
営業未収入金	2,949	2,848
販売用不動産	1 28,490	1 38,446
仕掛販売用不動産	4,755	5,250
販売用不動産信託受益権	6,170	6,170
前払費用	473	388
関係会社短期貸付金	2,257	2,483
その他	825	723
貸倒引当金	-	0
流動資産合計	56,492	64,448
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 115,566	1 112,892
構築物	1,094	1,071
機械及び装置	709	642
工具、器具及び備品	541	519
土地	1 265,418	1 274,293
リース資産	78	73
建設仮勘定	1,904	2,627
有形固定資産合計	385,314	392,120
無形固定資産		
借地権	1,665	1,715
その他	453	460
無形固定資産合計	2,119	2,176
投資その他の資産		
投資有価証券	1 158,904	1 142,020
関係会社株式	15,303	18,742
出資金	1 10,326	1 10,888
関係会社出資金	22,510	22,510
長期貸付金	187	187
長期前払費用	791	912
敷金及び保証金	3,716	3,708
その他	1,735	578
貸倒引当金	130	128
投資その他の資産合計	213,346	199,419
固定資産合計	600,780	593,717
資産合計	657,273	658,166

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年10月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,443	1,554
短期借入金	1 41,046	1 56,829
コマーシャル・ペーパー	-	8,000
1年内返済予定の長期借入金	1 66,423	1 50,794
未払費用	255	308
未払法人税等	77	874
未払消費税等	1,120	210
前受金	2,807	2,612
預り金	189	240
賞与引当金	323	323
その他	103	165
流動負債合計	114,791	121,915
固定負債		
社債	20,000	20,000
長期借入金	1 256,889	1 259,839
長期預り敷金保証金	24,698	25,158
繰延税金負債	38,543	34,192
退職給付引当金	2,598	2,611
役員退職慰労引当金	480	456
その他	184	391
固定負債合計	343,396	342,649
負債合計	458,187	464,565
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	68,750	76,132
利益剰余金合計	97,095	104,477
自己株式	3,239	3,239
株主資本合計	127,559	134,942
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	71,607	58,887
繰延ヘッジ損益	81	228
評価・換算差額等合計	71,525	58,658
純資産合計	199,085	193,600
負債純資産合計	657,273	658,166

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年11月 1 日 至 2018年10月31日)	当事業年度 (自 2018年11月 1 日 至 2019年 3月31日)
営業収益	40,401	20,306
営業原価	24,123	11,620
営業総利益	16,277	8,686
販売費及び一般管理費	2 7,001	2 3,345
営業利益	9,276	5,341
営業外収益		
受取利息及び配当金	6,423	4,500
その他	313	121
営業外収益合計	6,736	4,622
営業外費用		
支払利息	2,699	1,088
社債利息	40	30
社債発行費	63	-
シンジケートローン手数料	497	19
その他	252	95
営業外費用合計	3,554	1,233
経常利益	12,459	8,730
特別利益		
固定資産売却益	393	965
投資有価証券売却益	60	993
特別利益合計	454	1,958
特別損失		
固定資産売却損	131	-
固定資産除却損	147	-
投資有価証券売却損	56	-
関係会社清算損	70	-
事業移転損失	169	-
その他	0	-
特別損失合計	575	-
税引前当期純利益	12,338	10,688
法人税、住民税及び事業税	1,346	1,383
法人税等調整額	1,574	1,327
法人税等合計	2,920	2,711
当期純利益	9,417	7,977

【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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)		当事業年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		3,675	18.6	70	1.0
物件費		9,687	48.9	4,247	60.8
(うち賃借料)		(1,286)		(557)	
(うち業務委託費)		(1,201)		(475)	
(うち修繕費)		(1,432)		(791)	
(うち光熱水道費)		(1,951)		(857)	
(うち土地建物管理費)		(3,129)		(1,294)	
減価償却費		6,432	32.5	2,667	38.2
計		19,795	100.0	6,985	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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)		当事業年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地原価		1,613	40.2	1,931	42.4
建物原価		2,397	59.8	2,628	57.6
計		4,010	100.0	4,560	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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)		当事業年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3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		2	0.8	1	1.4
2 経費		314	99.2	73	98.6
計		317	100.0	74	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2017年11月1日 至 2018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	60,324	88,669
当期変動額									
剰余金の配当								991	991
当期純利益								9,417	9,417
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	-	8,425	8,425
当期末残高	17,000	3,600	13,104	16,704	650	5,612	22,082	68,750	97,095

	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	119,134	63,374	36	63,338	182,472
当期変動額						
剰余金の配当		991				991
当期純利益		9,417				9,417
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）			8,233	45	8,187	8,187
当期変動額合計	-	8,425	8,233	45	8,187	16,613
当期末残高	3,239	127,559	71,607	81	71,525	199,085

当事業年度(自 2018年11月 1日 至 2019年 3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	68,750	97,095
当期変動額									
剰余金の配当								595	595
当期純利益								7,977	7,977
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	-	7,382	7,382
当期末残高	17,000	3,600	13,104	16,704	650	5,612	22,082	76,132	104,477

	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	127,559	71,607	81	71,525	199,085
当期変動額						
剰余金の配当		595				595
当期純利益		7,977				7,977
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			12,720	146	12,867	12,867
当期変動額合計	-	7,382	12,720	146	12,867	5,484
当期末残高	3,239	134,942	58,887	228	58,658	193,600

【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、1998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2016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。

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。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

7 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。

(3) 決算日の変更に関する事項

当社は、2019年1月30日開催の第77期定時株主総会の決議により、決算日を10月31日から3月31日に変更しております。この変更に伴い、当事業年度の期間は2018年11月1日から2019年3月31日までの5ヶ月間となっております。

(追加情報)

共同株式移転の方法による経営統合

当社と中央不動産株式会社（以下当社と併せて「両社」といいます。）とは、2019年3月に開催した両社の取締役会において、両社が共同株式移転の方法により両社の完全親会社となる共同持株会社（以下「共同持株会社」といいます。）を設立すること（以下「本株式移転」といいます。）を含む経営統合に関する「基本合意書」を締結することについて決議しました。

本株式移転の概要は下記の通りであります。

(1) 本株式移転の目的

両社はこれまで長年にわたって各事業部門で親密な交流を継続してまいりましたが、この度、両社の持つ営業基盤や財務基盤を一元化し拡充させることで、不動産業界での競争力を高め、経営環境の変化に応じた新たな成長戦略を確立するとともに総合不動産として更に発展すべく、経営統合することで基本合意に至りました。

今後は、安定した事業基盤をベースに投資戦略や各事業部門の専門機能の更なる強化を進め、持続的な成長実現に努めてまいります。また、両社が長年にわたり築き上げてきた信頼を第一に、多様な不動産ニーズに迅速・的確にお応えしていくことを通じて、お客さまとともに成長していく企業グループを目指すとともに、役職員が働き甲斐や一体感を持ってチャレンジできる新たな企業文化の確立にも取り組んでまいります。

(2) 本株式移転の方法

当社及び中央不動産株式会社を株式移転完全子会社、新規に設立する共同持株会社を株式移転完全親会社とする共同株式移転となります。

(3) 本株式移転の効力発生日

2020年4月1日(予定)

(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 (2018年10月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
販売用不動産	1,588百万円	1,588百万円
建物	76,393百万円	72,689百万円
土地	164,373百万円	155,499百万円
投資有価証券	72,420百万円	55,850百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	316,526百万円	287,377百万円

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (2018年10月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
短期借入金	39,521百万円	41,829百万円
1年内返済予定の長期借入金	37,268百万円	22,092百万円
長期借入金	151,602百万円	156,310百万円
計	228,392百万円	220,231百万円

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 (2018年10月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
短期金銭債権	3,582百万円	3,896百万円
長期金銭債権	1,288百万円	93百万円
短期金銭債務	75百万円	113百万円
長期金銭債務	95百万円	101百万円

(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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当事業年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
営業収益	776百万円	233百万円
営業費用	2,089百万円	1,099百万円
営業取引以外の取引高	2,591百万円	2,784百万円

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 2017年11月1日 至 2018年10月31日)	当事業年度 (自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)
広告宣伝費	739百万円	455百万円
給料及び手当	3,034百万円	1,093百万円
賞与引当金繰入額	323百万円	323百万円
退職給付費用	341百万円	139百万円
役員退職慰労引当金繰入額	106百万円	35百万円
業務委託費	327百万円	297百万円
減価償却費	128百万円	52百万円
租税公課	909百万円	446百万円

販売費及び一般管理費のおおよその割合

販売費	54.10%	58.12%
一般管理費	45.90%	41.88%

(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 (2018年10月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
子会社株式	12,641百万円	16,080百万円
関連会社株式	2,662百万円	2,662百万円
計	15,303百万円	18,742百万円

(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 (2018年10月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
繰延税金資産		
投資有価証券評価損	357百万円	357百万円
出資金評価損	296	296
販売用不動産評価損	3,314	3,277
減損損失	3,720	3,718
退職給付引当金	795	799
役員退職慰労引当金	147	139
未払事業税	59	110
繰越欠損金	2,809	1,479
その他	334	397
繰延税金資産小計	11,837	10,577
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	6,993	6,996
評価引当額小計	6,993	6,996
繰延税金資産合計	4,843	3,580
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	31,318	25,704
分割時受入資産評価益	9,591	9,591
固定資産圧縮積立金	2,477	2,477
繰延税金負債合計	43,387	37,773
繰延税金負債の純額	38,543	34,192

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 (2018年10月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
法定実効税率	30.86%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.14%	0.07%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	6.73%	5.36%
住民税均等割等	0.06%	0.03%
評価性引当額	1.21%	0.03%
その他	0.56%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	23.67%	25.36%

(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	75,656
ダイフク(株)	3,207,500	18,475
大和ハウス工業(株)	1,449,000	5,099
神鋼不動産(株)	2,883	4,919
清水建設(株)	1,987,000	1,911
テイカ(株)	694,500	1,771
タクマ(株)	1,305,000	1,723
(株)資生堂	194,000	1,549
戸田建設(株)	2,233,000	1,518
(株)西武ホールディングス	694,000	1,344
ケイ・エス・オー(株)	23,000	1,338
(株)みずほフィナンシャルグループ	7,690,450	1,317
(株)オリエント・コーポレーション	11,500,000	1,299
新日鉄興和不動産(株)	8,547	999
日機装(株)	771,000	996
SOMPOホールディングス(株)	216,250	886
(株)センチュリー21・ジャパン	700,000	837
セイコーホールディングス(株)	299,000	787
NISSHA(株)	654,500	765
(株)NTTドコモ	285,000	698
名古屋ビルディング(株)	21,000	693
(株)日本通運	108,600	668
清和綜合建物(株)	24,000	667
トモニホールディングス(株)	1,333,200	561
(株)フジコー	171,000	499
日本技術貿易(株)	2,000	480
京阪ホールディングス(株)	100,000	465
飯野海運(株)	1,240,500	462
イオンストアーズ香港	7,350,000	440
アフラック	74,000	407
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
(株)テクノ菱和	281,930	241
井関農機(株)	142,450	232
岩崎電気(株)	154,600	214
(株)エフエム東京	20,000	206
澁澤倉庫(株)	116,400	195

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)
北越コーポレーション(株)	300,000	194
(株)東京ドーム	165,000	174
その他(38銘柄)	3,429,345	2,085
合計	65,736,503	134,319

【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	6,112	6,257
アドバンスレジデンス投資法人	4,500	1,388
合計	10,612	7,645

【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	208,234	1,240	3,113	2,479	206,361	93,468
	構築物	3,287	39	37	51	3,289	2,218
	機械及び装置	2,698	2	92	67	2,608	1,965
	工具、器具及び備品	2,972	60	99	72	2,933	2,413
	土地	265,418	10,530	1,656		274,293	
	リース資産	108			4	108	35
	建設仮勘定	1,904	723			2,627	
	計	484,624	12,596	4,998	2,675	492,222	100,101
無形固定資産	借地権	1,665	50			1,715	
	その他	669	67	49	37	687	226
	計	2,335	117	49	37	2,403	226

(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。

土地	内幸町ビル	7,805百万円
	大崎一丁目ビル	1,270
	神保町NSEビル	1,052

2 「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	130	0	1	129
賞与引当金	323	323	323	323
役員退職慰労引当金	480	35	59	456

(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	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3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	9月30日、3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77期) | 自 2017年11月1日
至 2018年10月31日 | 2019年1月31日
関東財務局長に提出 |
| (2) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号の3(株式移転の決定)に基づく臨時報告書であります。 | | 2019年3月26日
関東財務局長に提出 |
| (3) 訂正発行登録書 | | | 2019年1月31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

2019年6月19日

日本土地建物株式会社
取締役会 御中

EY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2018年11月1日から2019年3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2019年3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

2019年6月19日

日本土地建物株式会社
取締役会 御中

EY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2018年11月1日から2019年3月31日までの第78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2019年3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。