

**【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】	2021年3月25日
【事業年度】	第203期（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）
【会社名】	東京建物株式会社
【英訳名】	Tokyo Tatemono Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 野村 均
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目9番9号 (上記は登記上の本店所在地であり、実際の業務は下記の場所で行っております。)
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 経理部長 三 縞 祐 介
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
【電話番号】	03(3274)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 経理部長 三 縞 祐 介
【縦覧に供する場所】	東京建物株式会社 関西支店 (大阪市中央区本町三丁目4番8号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第199期	第200期	第201期	第202期	第203期
決算年月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月
営業収益 (百万円)	254,498	266,983	273,302	323,036	334,980
経常利益 (百万円)	30,635	39,416	42,036	44,611	47,072
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	19,742	22,599	27,277	29,796	31,795
包括利益 (百万円)	22,126	34,346	10,907	46,402	24,490
純資産 (百万円)	325,593	353,419	356,578	384,211	399,129
総資産 (百万円)	1,314,558	1,441,050	1,450,091	1,564,049	1,624,640
1株当たり純資産額 (円)	1,465.30	1,589.98	1,605.70	1,794.15	1,862.81
1株当たり当期純利益 (円)	91.00	104.17	125.79	141.59	152.12
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	24.2	23.9	24.0	24.0	24.0
自己資本利益率 (%)	6.4	6.8	7.9	8.2	8.3
株価収益率 (倍)	17.2	14.6	9.1	12.1	9.3
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	38,783	14,196	19,748	24,096	43,524
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	53,024	64,508	63,577	64,082	66,724
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	9,005	77,998	34,438	48,000	38,307
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	42,053	41,227	31,702	39,497	54,645
従業員数 (名)	3,566	4,813	5,010	5,396	5,344
[外、平均臨時雇用者数]	[2,915]	[5,438]	[5,533]	[5,440]	[5,070]

(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については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 当社は、第201期より株式給付信託(BBT)を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式数から控除する自己株式に含めております。また、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

4. 「『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 平成30年2月16日)等を第202期の期首から適用しており、第201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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第199期	第200期	第201期	第202期	第203期
決算年月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月
営業収益 (百万円)	141,102	151,331	152,870	199,931	210,283
経常利益 (百万円)	18,030	33,044	33,461	34,120	41,694
当期純利益 (百万円)	12,758	29,152	25,671	25,971	30,025
資本金 (百万円)	92,451	92,451	92,451	92,451	92,451
発行済株式総数 (株)	216,963,374	216,963,374	216,963,374	216,963,374	209,167,674
純資産 (百万円)	320,292	351,583	358,921	379,325	392,317
総資産 (百万円)	1,061,575	1,211,001	1,235,060	1,351,283	1,456,329
1株当たり純資産額 (円)	1,476.39	1,620.64	1,655.47	1,814.81	1,876.94
1株当たり配当額 (内1株当たり中間配当額) (円)	26.00 (12.00)	30.00 (14.00)	35.00 (16.00)	41.00 (19.00)	46.00 (22.00)
1株当たり当期純利益 (円)	58.81	134.38	118.38	123.41	143.65
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	30.2	29.0	29.0	28.1	26.9
自己資本利益率 (%)	4.0	8.7	7.2	7.0	7.8
株価収益率 (倍)	26.6	11.3	9.6	13.8	9.9
配当性向 (%)	44.2	22.3	29.6	33.2	32.0
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	574 [44]	587 [55]	616 [60]	655 [62]	677 [74]
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	120.1 (100.3)	119.3 (122.6)	93.0 (103.0)	139.2 (121.7)	120.4 (130.7)
最高株価 (円)	1,657	1,653	1,858	1,740	1,828
最低株価 (円)	1,036	1,305	1,061	1,078	904

(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については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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

4. 第199期の1株当たり配当額26円には、創立120周年記念配当4円を含んでおります。また、1株当たり中間配当額12円には、創立120周年記念配当2円を含んでおります。

5. 当社は、第201期より株式給付信託(BBT)を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式数から控除する自己株式に含めております。また、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

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 平成30年2月16日)等を第202期の期首から適用しており、第201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. 当社は、2020年1月20日開催の取締役会決議により、2020年1月31日付で自己株式7,795,700株を消却いたしました。この結果、第203期の発行済株式総数は7,795,700株減少しております。

## 2【沿革】

当社は1896年10月1日に初代安田善次郎氏らの発起により資本金100万円をもって設立され、一般不動産業務、不動産担保貸付を主要業務として営業を開始しました。その後横浜支店を設け、さらに海外にも支店、出張所を有するに至りましたが、終戦により在外資産の全てを失うなど多大な影響を受けました。

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

今日までの変遷の概要は以下の通りであります。

1896年10月	設立(本店を東京市日本橋区呉服町18番地に設置)
1896年11月	横浜支店開設(現ビルマネジメント第二部横浜営業所)
1903年3月	天津支店開設(1945年8月廃止)
1907年9月	(株)東京株式取引所に株式を上場
1929年11月	本店を東京建物本社ビルに移転
1947年6月	大阪営業所開設(現関西支店)
1949年5月	東京証券取引所に株式再上場
1952年9月	宅地建物取引業者免許を取得
1962年8月	東建商事(株)設立(現(株)東京建物アメニティサポート)
1964年6月	新宿営業所開設(1979年10月廃止)
1965年3月	不動産鑑定業者登録
1974年2月	特定建設業許可
1979年11月	新宿支店開設(現ビルマネジメント第二部新宿営業所)
1980年5月	東建住宅サービス(株)営業開始(現東京建物不動産販売(株))
1984年11月	共同ビル管理(株)設立(現東京建物不動産投資顧問(株))
1987年6月	河口湖リゾート開発(株)設立(現東京建物リゾート(株))
1987年11月	札幌営業所開設(現札幌支店)
1989年6月	(株)長井コンパウンドの株式を取得し、東建インターナショナルビル(株)に商号変更(2007年10月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
1994年10月	(株)東京建物テクノビルド設立(2013年7月(株)東京建物アメニティサポートへの吸収分割及び東京建物不動産管理(株)との合併により解散)
1995年11月	不動産特定共同事業許可
1996年1月	羽鳥湖高原レジーナの森(株)設立(2011年12月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
1996年6月	(株)東京建物プロパティ・マネージメント設立(2006年3月(株)東京建物ファンドマネージメントに商号変更、2016年6月当社との合併により解散)
1998年10月	(株)ホットネス設立(2015年4月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
2001年2月	(株)イー・ステート・オンライン設立
2002年10月	福岡支店開設(現九州支店)
2004年11月	(株)ジェイゴルフ設立(2015年4月東京建物リゾート(株)との合併により解散)
2005年10月	名古屋支店開設
2005年10月	(株)プライムプレイス設立
2006年7月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第二部上場
2006年9月	かちどきGROWTH TOWN(株)設立
2006年11月	東京建物(上海)房地產咨询有限公司設立
2007年12月	東京建物不動産販売(株)東京証券取引所市場第一部へ指定替え
2008年3月	新宿センタービル管理(株)の株式を追加取得
2011年2月	日本パーキング(株)の株式を公開買付け等により取得
2013年3月	東京不動産管理(株)の株式を追加取得
2014年2月	Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. 営業開始
2014年9月	東京建物シニアライフサポート(株)営業開始(2020年12月全株式売却)
2015年7月	東京建物不動産販売(株)を株式交換により完全子会社化(東京証券取引所市場第一部上場廃止)
2016年8月	東京建物キッズ(株)設立
2016年12月	(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの株式を追加取得
2017年3月	西新サービス(株)の株式を追加取得
2017年4月	当社との合併により(株)東庄ゴルフ倶楽部他ゴルフ場現地法人10社解散
2020年5月	東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業に伴い、本社機能を一時的に東京建物八重洲ビルに移転

### 3【事業の内容】

当社及び当社の関係会社61社(うち、連結子会社27社、持分法適用関連会社20社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に係る主要な会社名及び位置付けは以下の通りであり、各区分はセグメント情報の区分と同一であります。

なお、当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」をご参照ください。

#### (1)ビル事業

当社は、オフィスビル、商業施設、物流施設等の開発を行っております。

当社及び連結子会社である東京建物リゾート㈱、名駅2丁目開発特定目的会社及び㈱東京プライムステージを営業者とする匿名組合ほか1社並びに持分法適用関連会社である霞が関開発特定目的会社は、オフィスビル等の賃貸・運営を行っております。

連結子会社である東京不動産管理㈱、新宿センタービル管理㈱、東京ビルサービス㈱及び西新サービス㈱は、建物管理等を行っております。

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

#### (2)住宅事業

当社は、マンション、戸建住宅等の開発・分譲・販売を行っております。

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

当社及び連結子会社であるかちどきGROWTH TOWN㈱は、マンションの賃貸・運営を行っております。

連結子会社である㈱イー・ステート・オンラインほか2社は、マンション分譲等におけるWEB構築・支援サービスを行っております。

#### (3)アセットサービス事業

##### (不動産流通事業)

連結子会社である東京建物不動産販売㈱は、不動産の売買・仲介・コンサルティングを行っております。

##### (駐車場事業)

連結子会社である日本パーキング㈱は、駐車場の開発・運営を行っております。

#### (4)クオリティライフ事業

連結子会社である東京建物スタッフィング㈱は、医療・介護の人材派遣・紹介を行っております。

連結子会社である東京建物キッズ㈱は、保育施設の開発・運営を行っております。

( 5 ) その他

( リゾート事業 )

連結子会社である東京建物リゾート(株)は、ホテル、リゾート施設、スーパー銭湯及びゴルフ場の運営を行っております。

当社及び連結子会社である(株)河口湖カントリークラブは、ゴルフ場の運営を行っております。

( 資産運用事業 )

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

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

( 海外事業 )

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

連結子会社であるTokyo Tatemono Asia Pte.Ltd.は、アジア新興国等において不動産コンサルティングを行っております。

持分法適用関連会社である揚州万溢置業有限公司ほか7社は、中国において分譲マンションの開発等を行っております。

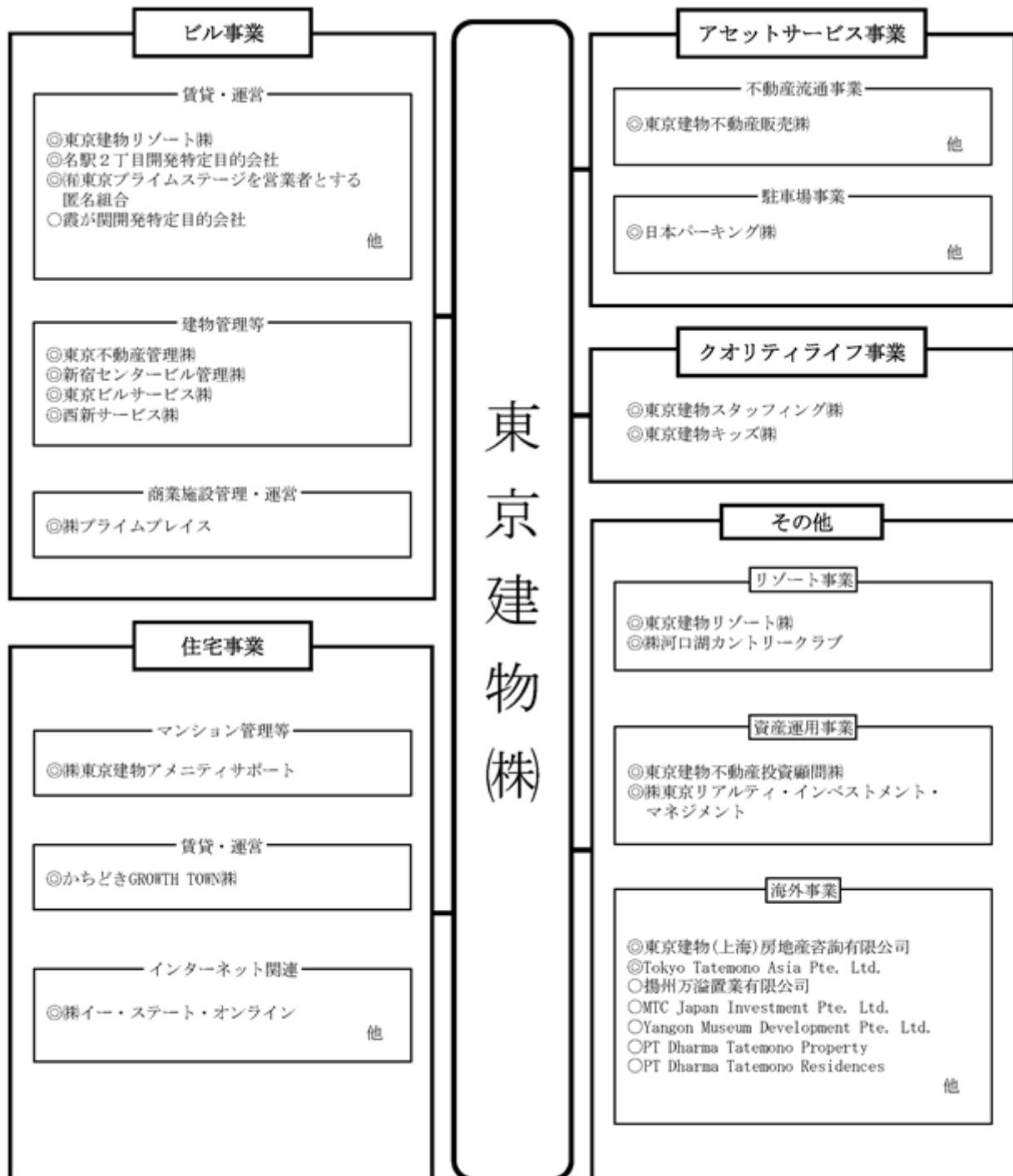
持分法適用関連会社であるMTC Japan Investment Pte.Ltd.、Yangon Museum Development Pte. Ltd.、PT Dharma Tatemono Property及びPT Dharma Tatemono Residencesほか6社は、アジア新興国等においてオフィス・分譲マンションの開発等を行っております。

( その他 )

当社は、不動産の鑑定評価を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



◎は連結子会社

○は持分法適用関連会社

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
(連結子会社) 東京建物不動産販売(株)	東京都中央区	4,321	アセット サービス	100.0	-	3	4	短期貸付金(注)3 12,000	-	当社から 事務所を 賃借
東京建物リゾート(株)	東京都中央区	100	ビル、 その他	100.0	-	3	3	短期借入金(注)3 1,199 短期貸付金(注)3 640 長期貸付金(注)3 16,855	-	当社から 事務所を 賃借
(株)東京建物アメニティ サポート	東京都中央区	100	住宅	100.0	-	2	8	短期借入金(注)3 542 長期借入金(注)3 3,000	-	当社から 事務所を 賃借
東京建物不動産投資 顧問(株)	東京都中央区	200	その他	100.0	-	1	5	短期借入金(注)3 2,228	-	当社から 事務所を 賃借
(株)イー・ステート・ オンライン	東京都千代田区	100	住宅	100.0	-	-	6	短期借入金(注)3 197	インター ネット関連 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
(株)プライムプレイス	東京都中央区	100	ビル	100.0	-	2	3	短期借入金(注)3 712	商業施設の 運営・管理 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
(株)河口湖カントリー クラブ	山梨県富士河口 湖町	10	その他	100.0	-	1	1	-	-	-
かちどきGROWTH TOWN(株)	東京都中央区	100	住宅	100.0	-	-	2	短期借入金(注)3 434 短期貸付金 400 長期貸付金 3,150	-	-
東京建物(上海)房地產 諮詢有限公司	中華人民共和国 上海市	百萬元 7	その他	100.0	-	1	4	-	-	-
新宿センタービル 管理(株)	東京都新宿区	30	ビル	100.0	-	-	4	短期借入金(注)3 704	ビルの管理 ・清掃業務 を委託	当社から 事務所を 賃借
日本パーキング(株)	東京都千代田区	100	アセット サービス	100.0	-	2	4	短期貸付金(注)3 4,077 長期貸付金(注)3 6,135	-	当社から 事務所を 賃借
東京不動産管理(株)	東京都墨田区	120	ビル	76.0	-	2	4	短期借入金(注)3 12,120	ビルの管理 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
東京ビルサービス(株)	東京都墨田区	50	ビル	100.0	57.7	1	3	短期借入金(注)3 1,470 長期借入金(注)3 1,000	ビルの管理 ・清掃業務 を委託	-
名駅2丁目開発 特定目的会社(注)2	東京都千代田区	12,700	ビル	-	-	-	-	-	ビルの運営 ・管理業務 を受託	-
(有)東京プライム ステージを営業者 とする匿名組合(注)2	東京都千代田区	54,897	ビル	-	-	-	-	-	ビルの運営 ・管理業務 を受託	-



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 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任		資金取引等 (百万円)	営業上の 取引	設備の 賃貸借
						当社 役員 (名)	当社 社員 (名)			
Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. (注) 2	シンガポール	百万シンガポールドル 322	その他	100.0	-	-	3	-	-	-
東京建物キッズ㈱	東京都中央区	100	クオリティライフ	90.0	-	1	3	短期貸付金(注) 3 534 長期貸付金(注) 3 390	-	当社から 事務所を 賃借
㈱東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	東京都中央区	350	その他	75.0	-	-	3	-	-	当社から 事務所を 賃借
東京建物スタッフイング㈱	東京都中央区	7	クオリティライフ	100.0	-	1	4	短期借入金(注) 3 141	-	当社から 事務所を 賃借
西新サービス㈱	東京都中央区	80	ビル	100.0	-	2	3	短期貸付金(注) 3 82	ビルの管理 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
その他7社										
(持分法適用関連会社) 霞が関開発 特定目的会社	東京都千代田区	150	ビル	-	-	-	-	-	ビルの運営 ・管理業務 を受託	-
揚州万溢置業有限公司	中華人民共和国 江蘇省揚州市	百万元 690	その他	25.0	-	-	2	-	-	-
MTC Japan Investment Pte. Ltd.	シンガポール	百万シンガポールドル 128	その他	42.9	42.9	-	2	-	-	-
Yangon Museum Development Pte. Ltd.	シンガポール	百万米ドル 140	その他	35.0	35.0	-	2	当社が債務保証	-	-
PT Dharma Tatemono Property	インドネシア	億インドネシアルピア 10,951	その他	50.0	50.0	-	2	-	-	-
PT Dharma Tatemono Residences	インドネシア	億インドネシアルピア 8,891	その他	50.0	50.0	-	2	-	-	-
その他14社										

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。  
2. 特定子会社であります。  
3. CMS (キャッシュマネジメントシステム) によるものであります。  
4. 役員の兼任欄の当社社員には執行役員を含んでおります。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2020年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)	
ビル	1,762	[2,772]
住宅	1,355	[800]
アセットサービス	588	[256]
クオリティライフ	943	[112]
その他	581	[1,116]
全社(共通)	115	[14]
合計	5,344	[5,070]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時従業員数は[ ]内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できないコーポレート部門に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

2020年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
677 [74]	42.6	11.7	10,193

セグメントの名称	従業員数(名)	
ビル	235	[29]
住宅	314	[30]
アセットサービス	-	[-]
クオリティライフ	6	[-]
その他	7	[-]
全社(共通)	115	[15]
合計	677	[74]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時従業員数は[ ]内に年間の平均人員を外数で記載しております。
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. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できないコーポレート部門に所属しているものであります。

### (3) 労働組合の状況

当社の労働組合の概要は以下の通りであります。

名称 東京建物労働組合  
 結成年月日 1946年7月21日  
 組合員数 357名  
 他団体との関係 単独組合で他団体との関係はありません。

なお、当社グループ全体での労働組合は組織されておりません。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において、当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経営方針

当社グループは、企業理念「信頼を未来へ」のもと、持続的成長と中長期的な企業価値の向上を目指すため、2030年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」及び2020～2024年度を対象としたグループ中期経営計画を策定しております。長期ビジョンでは、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立していくことで、2030年頃に連結事業利益1,200億円を達成するとともに、SDGs達成への貢献を果たすことを目指すこととしております。グループ中期経営計画（2020～2024年度）では、長期ビジョン実現に向けて、以下の「5つの重点戦略」と「ESG経営の高度化」を着実に推進することにより、後記（2）に示す経営指標に係る目標数値等の達成を目指すこととしております。

##### イ．重点戦略 「大規模再開発の推進」

- ・環境負荷の低減、自然災害への対策強化、賑わい拠点の創出、豊かなコミュニティの形成及び多様なパートナーとの協働と先進的なテクノロジーの活用による新たな価値の創出等によって、社会課題解決に貢献するまちづくりを実現し、オフィスビルポートフォリオの価値向上を目指します。
- ・東京駅前の旧本社ビルを含む再開発プロジェクトをはじめとする複数の大規模再開発プロジェクトを推進することで、安定的な賃貸利益の拡大を図ります。

##### ロ．重点戦略 「分譲マンション事業の更なる強化」

- ・競争力の高いマンションの開発機会を継続的に獲得し、社会変化に対応した良質な住まいを提供することで、分譲マンション事業の更なる強化を図ります。
- ・大規模な再開発や建替えプロジェクトを継続的に展開し、安定的な利益の確保を目指します。

##### ハ．重点戦略 「投資家向け物件売却の拡大」

- ・不動産投資ニーズを捉えた多様なアセットの開発機会の積極的な獲得及び戦略的投資・売却の推進により、継続的な利益成長と資本効率の向上を目指します。
- ・資本効率の観点から固定資産についても収益性・将来性等を考慮し、ポートフォリオを見直します。

##### ニ．重点戦略 「仲介・ファンド・駐車場事業の強化」

- ・不動産ストックの増加に着目した仲介事業並びに不動産の有効活用ニーズを捉えた駐車場事業を強化し、グループ関与アセットの拡大を目指します。
- ・開発・保有物件を当社がスポンサーを務めるREIT等へ売却することで、グループAUMを拡大し、ファンド事業の成長を図ります。

##### ホ．重点戦略 「海外事業の成長」

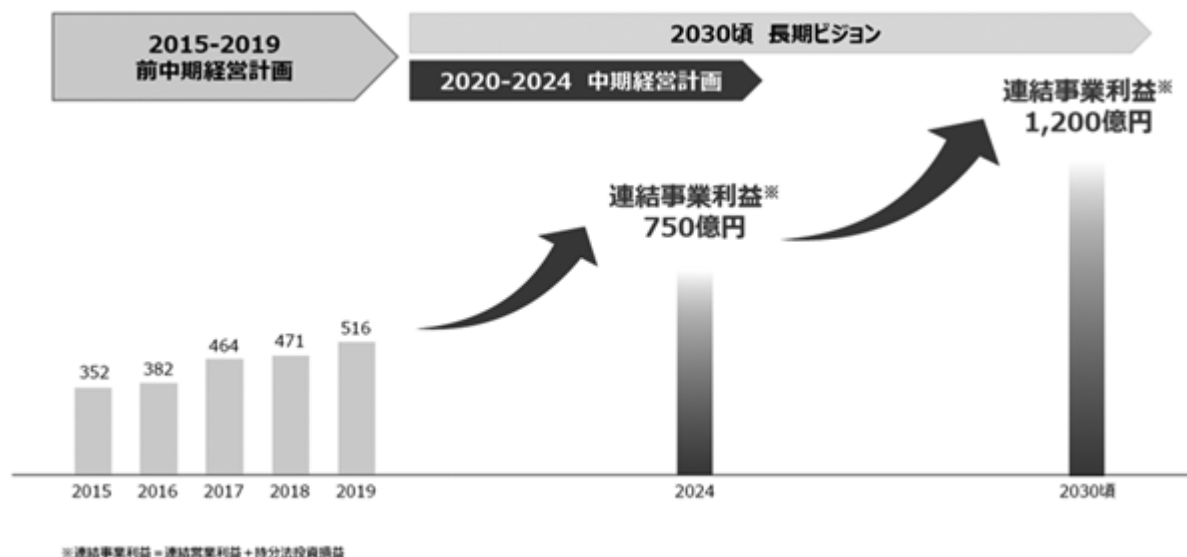
- ・長期にわたり展開している中国での事業及び他のアジア諸国での開発を継続して推進します。
- ・現地有力パートナーとの協業を通じて新規の事業機会を獲得することにより、利益の拡大を目指します。

##### ヘ．「ESG経営の高度化」

- ・サステナビリティ委員会を設置し、事業部門と連携して目標設定や進捗状況のモニタリング、達成内容の評価等を行うことで、サステナビリティ施策を継続的に展開します。
- ・ESG格付機関等による評価項目をベンチマークツールとして活用し、ESGインデックスへの組み入れを目指します。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、グループ中期経営計画（2020～2024年度）において、連結営業利益に持分法投資損益を加えた「連結事業利益」を目標とする利益指標として採用し、最終年度である2024年度については「連結事業利益750億円」を目標として掲げております。また併せて、2024年度における資本効率の指標として「ROE 8～10%」、財務指針として「D/Eレシオ2.4倍程度」、「有利子負債/EBITDA倍率12倍程度」を掲げており、財務健全性の維持と資本効率の向上を図りながら利益目標の達成を目指すとともに、事業ポートフォリオ及び資産構成の最適化に取組みます。



(3) 経営環境及び対処すべき課題

今後のわが国経済は、新型コロナウイルスの感染拡大防止と社会経済活動の両立に向けて、ワクチン接種や経済対策等の各種政策が実施されること等により、回復基調を迎えることが期待されますが、先行きは不透明であり、内外経済の下振れリスクや金融資本市場の変動等を注視する必要があるなど、依然として予断を許さない状況が続くものと思われま。

当不動産業界におきましては、新型コロナウイルス感染拡大がもたらした人々の価値観や行動の変容、デジタル化の加速、ESG課題解決への要請の高まり等の影響によって、あらゆる事業において変革が求められるものと考えます。テレワークの普及等の働き方の多様化に伴い、オフィス空間には、リアルなワークプレイスならではの協働やイノベーション創出が可能となる「場」づくりが、住空間には、住まうだけでなく、快適に働き、憩うこともできる「場」づくりが求められるなど、多様化・高度化する顧客ニーズを捉えた商品・サービスを、よりスピーディーに提供していくことがますます重要になると思われま。

このような認識のもと、当社グループは、グループ中期経営計画（2020～2024年度）に基づき、「ESG経営の高度化」と5つの重点戦略である「大規模再開発の推進」、「分譲マンション事業の更なる強化」、「投資家向け物件売却の拡大」、「仲介・ファンド・駐車場事業の強化」、「海外事業の成長」を着実に推進してまいりま。特に「ESG経営の高度化」については、「サステナビリティ委員会」を通じてESG課題に関する目標設定、進捗状況のモニタリング、達成度の評価等を推進し、グループ全体でサステナビリティ施策を一層積極的に展開してまいりま。

## 2【事業等のリスク】

当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のあるリスクのうち、主な事項を以下に記載しております。また、必ずしも影響を及ぼすリスク要因に該当しない事項についても、投資家に対する積極的な情報開示の観点から開示しております。なお、以下に記載したリスクは当社グループに係る全てのリスクを網羅したものではありません、その他のリスクも存在し、投資家の判断に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、これらのリスクの存在を認識した上で、リスクの発生回避及び発生した場合における適切な対応を図るため、「リスク管理規程」を制定する等、適切なリスクマネジメント体制を構築し、リスクの継続的なモニタリングとコントロールに努めております。

文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において入手可能な情報に基づき、当社グループが判断した内容であります。

### (1) 新型コロナウイルス感染症に関するリスク

新型コロナウイルス感染症の世界的流行により、国内外の経済環境に多大な影響が発生しています。わが国における今後の経済環境については、ワクチン接種や経済対策等の各種政策が実施されること等により回復基調を辿ることが期待されますが、先行きは不透明であり、感染が収束に向かわず経済環境が悪化した場合には、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。当社グループが海外事業を展開している国（中国及びその他アジア諸国）における今後の経済環境についても、各国政府によって各種政策が実施されること等により回復基調を辿ることが期待されますが、先行きは不透明であり、感染が収束に向かわず経済環境が悪化した場合には、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。

### (2) 不動産開発に関するリスク

当社グループは、想定されるリスクをあらかじめ把握・分析し、対策を講じた上で不動産開発事業を推進しておりますが、天候不順、自然災害の発生、許認可の取得の遅延、土壌汚染や埋設物の判明その他の予期し得ない事象等の影響により、事業におけるスケジュールの遅延、コストの増加等が発生した場合には、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。

### (3) 不動産市況の動向に関するリスク

当社グループは、国内外の景気動向や不動産市況を常に把握・分析し、経営への影響を注視しておりますが、景気や市況の変動による賃貸オフィス市場における企業業績悪化に伴うオフィスニーズの減退、分譲住宅市場における顧客の購入意欲の低下、不動産投資市場における投資需要の低下等が生じた場合には、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。

### (4) 金利の変動に関するリスク

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

### (5) 保有株式に関するリスク

当社グループは、顧客等との中長期的な関係構築・維持等の観点から、市場性のある株式を保有しており、保有する株式については、「コーポレートガバナンス・コード（原則1-4）」に則り、取締役会において保有状況を定期的に報告し、保有の適否を検証するなど、縮減に向けて適切に管理しておりますが、株式の市場価格が下落し、保有する株式の価値が大幅に下落した場合には、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。

### (6) 環境問題・気候変動に関するリスク

当社グループは、開発・保有する不動産におけるエネルギー使用量の削減等を通じて、温室効果ガスの排出削減に向けた各種取り組みを推進しており、またTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）へ賛同を表明するなど、将来的な気候変動が当社グループの事業にもたらすリスクと機会についてシナリオ分析等の情報開示に努めてまいりますが、今後、気候変動の激化により社会・経済環境が変化し、環境問題に関する法令規制の更なる強化等が生じた場合には、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。

(7) 自然災害・人災等に関するリスク

当社グループでは、地震、暴風雨、洪水その他の自然災害、戦争、暴動、テロその他の人災が発生した場合に備え、各種規程やマニュアルの整備、定期的な訓練の実施など、有事の際における事業継続のための対策を講じておりますが、自然災害や人災等が発生した場合には、従業員の被災による事業活動への支障や、当社グループが保有、管理、運営する不動産の価値低下等を招く恐れがあり、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。

(8) 情報漏洩・セキュリティに関するリスク

当社グループでは、各事業において個人情報をはじめとする多くの機密情報を取り扱っているため、「情報管理規程」及び「情報システム管理規程」等を整備し、書類・データ等の管理体制を強化するなど、適切な情報管理を行っておりますが、サイバー攻撃や当社グループ役職員の不注意等によって外部への情報漏洩が発生した場合、当社グループの社会的信用の失墜、損害賠償の発生等により、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。

(9) 法令遵守に関するリスク

当社グループは、会社法、金融商品取引法、労働基準法、宅地建物取引業法、建築基準法をはじめとする法規制のもとで事業活動を行っております。当社グループは、「コンプライアンス憲章」及び「コンプライアンス規程」に基づき、法令遵守のための体制を整備し、当社グループとその役職員に対し、定期的な研修をはじめとする教育等を実施しておりますが、当社グループとその役職員が法令等に違反した場合、当社グループの社会的信用の失墜、罰金・罰則等が課されることにより、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。

(10) 法制、税制、政策の制定・改定に関するリスク

当社グループの事業は、各種法令のほか、各自治体が制定した条例、税制等の規制に影響を受けているため、関係当局、業界団体及び専門家等より、適時情報を収集し適切な対応を図った上で事業を推進しておりますが、将来において、関連する法令、条例、税制等が制定・改定等された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼし、また当社グループ所有資産の価値低下につながる可能性があります。また、税務申告において税務当局との見解に相違が生じた場合は、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。

### 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

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は以下の通りであります。

##### 経営成績の状況

当連結会計年度のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的流行の影響により国内外の人々の移動や経済活動が著しく抑制されたことから、個人消費は外食・宿泊等のサービス消費を中心に大きく落ち込み、企業収益も大幅に悪化するなど、極めて厳しい状況が続きました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、総じて堅調に推移しましたが、テレワークの普及等に伴い年度後半には空室率の上昇や募集賃料の頭打ち傾向が見られました。また、ホテル、商業施設、駐車場等においては、外出自粛等の影響により売上が大幅に減少しました。分譲住宅市場については、販売活動休止の影響もあり供給戸数が減少しましたが、住環境への関心の高まりを背景に都心・好立地の物件は好調な売れ行きが続き、郊外の物件も部屋数や広さ等を重視する顧客の需要を集めるなど、全般として堅調に推移しました。不動産投資市場については、ホテルや都心の一部エリアの商業施設の取引が停滞する一方、金融緩和の継続と新型コロナウイルス感染症の影響が相対的に小さかったわが国の不動産に対する旺盛な投資需要により、物流施設においては一部価格の上昇も見られました。

このような事業環境のもと、当社グループでは、2030年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」と2020～2024年度を対象期間とするグループ中期経営計画を策定し、その達成に向けた取組みを鋭意推進してまいりました。長年にわたり旧本社ビル周辺で推進してまいりました「東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業」（東京都中央区）は、権利変換計画の認可を受けて10月に既存建物の解体工事に着手いたしました。これに先立ち当社は、5月に本社機能の一時的な移転を行い、新たに整備した先進的なオフィス環境と併せて、かねて整備済みのリモートワーク環境を活用することで、お客様と従業員の健康・安全を最優先に感染拡大防止策を徹底しながら、事業の円滑な継続に努めるとともに多様な働き方の実践に取組みました。また、「事業ポートフォリオの最適化」を図るため、シニア事業の運営子会社株式と保有・運営してまいりました高齢者向け住宅の譲渡を実施いたしました。さらに、「ESG経営の高度化」を推進するため、「サステナビリティ委員会」の設置、気候関連財務情報開示タスクフォース「TCFD」の提言への賛同表明、超高層複合用途ビルにおける「ZEB Ready」認証取得の第1号案件である「Hareza Tower（ハレザタワー）」（東京都豊島区）の竣工、不動産セクター初となる「サステナビリティボンド」発行など、持続可能な社会の構築に向けた様々な取組みを展開いたしました。

当連結会計年度における当社グループの連結業績については、ビル事業及びクオリティライフ事業において投資家向け物件売却が増加した一方、前連結会計年度に計上した大型マンションの売上の剥落、新型コロナウイルス感染拡大による影響等により、営業収益は3,349億8千万円（前期3,230億3千6百万円、前期比3.7%増）、営業利益は496億3千1百万円（前期524億1千万円、前期比5.3%減）、事業利益は498億4千7百万円（前期516億6千8百万円、前期比3.5%減）となりました。また、営業外損益の改善により、経常利益は470億7千2百万円（前期446億1千1百万円、前期比5.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は317億9千5百万円（前期297億9千6百万円、前期比6.7%増）となりました。

なお、当連結会計年度より、当連結会計年度を初年度とする中期経営計画において成長を見込む海外事業等の利益を反映するため、営業利益に持分法による投資損益を加えた「事業利益」を新たな利益指標として設定しております。

また、当連結会計年度において、報告セグメントの区分を変更しており、前連結会計年度の実績値については、新セグメントに組替えて表示しております。

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

(a) ビル事業

ビル事業におきましては、「東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業」（東京都中央区）は、権利変換計画が認可され、既存建物の解体工事に着手いたしました。豊島区旧庁舎跡地活用事業は、「Hareza Tower(ハレザタワー)」が竣工し、開業済みの「東京建物Brillia HALL(ブリリアホール)」等とあわせて「Hareza(ハレザ)池袋」（東京都豊島区）が全体開業いたしました。また、投資家向け物件として、物流施設の第1号物件「T-LOGI(ティーロジ)久喜」（埼玉県久喜市）を竣工させたほか、中規模オフィスビル、都市型ホテル等、多様なアセットタイプの新規開発を推進いたしました。

当連結会計年度におきましては、「DNP五反田ビル」（東京都品川区）の通期稼働、「Hareza Tower」の竣工、「大手町フィナンシャルシティ ノースタワー」（東京都千代田区）の売却等により収益が増加いたしました。

この結果、営業収益は1,445億5千4百万円（前期1,209億4千万円、前期比19.5%増）、営業利益は404億2千4百万円（前期370億9千5百万円、前期比9.0%増）、事業利益は408億6千5百万円（前期375億3千4百万円、前期比8.9%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
ビル賃貸	建物賃貸面積 799,622m <sup>2</sup> (うち転貸面積 97,737m <sup>2</sup> )	73,902	建物賃貸面積 884,827m <sup>2</sup> (うち転貸面積 96,667m <sup>2</sup> )	74,950
不動産売上	3件	12,380	6件	32,860
管理受託等	-	34,658	-	36,744
営業収益計	-	120,940	-	144,554
営業利益	-	37,095	-	40,424
事業利益	-	37,534	-	40,865



(b) 住宅事業

住宅事業におきましては、お客様評価NO.1を目指し、分譲マンションブランド「Brillia(ブリリア)」の価値向上に努めるとともに、賃貸マンション「Brillia ist(ブリリア イスト)」の開発等にも積極的に取り組んでまいりました。

当連結会計年度におきましては、住宅分譲で「Brillia Tower 高崎アルファレジデンス」(群馬県高崎市)、「Brillia 東中野パークサイドヒルズ」(東京都中野区)、「Brillia City 千里津雲台」(大阪府吹田市)等を売上に計上いたしました。また、「Brillia ist 駒込」(東京都北区)、「Brillia ist 両国」(東京都墨田区)、「クラス青山」(東京都港区)等が新規稼働するとともに、「Arcade 荏原中延」(東京都品川区)、「ライトテラス錦糸町」(東京都墨田区)を売却し、売上に計上いたしました。

この結果、営業収益は991億6千4百万円(前期1,312億9千7百万円、前期比24.5%減)、営業利益及び事業利益は71億9千4百万円(前期158億4千6百万円、前期比54.6%減)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	1,316戸	98,397	1,196戸	64,442
宅地等売上	-	8,149	-	8,842
住宅賃貸	建物賃貸面積 87,277㎡	4,352	建物賃貸面積 158,230㎡	5,515
マンション管理受託	管理戸数 94,319戸	10,751	管理戸数 95,720戸	11,892
その他	-	9,646	-	8,471
営業収益計	-	131,297	-	99,164
営業利益	-	15,846	-	7,194
事業利益	-	15,846	-	7,194

(c) アセットサービス事業

アセットサービス事業におきましては、法人のお客様との関係強化による仲介事業の強化、既存の収益不動産の価値を高めて販売するアセットソリューション事業等に引き続き注力するとともに、駐車場事業における新規大型物件の受注等により、更なる収益力の強化に取組みました。

当連結会計年度におきましては、アセットソリューション事業における投資家向け物件売却が増加した一方で、駐車場事業において新型コロナウイルス感染拡大による影響等により稼働率が低下した結果、営業収益は466億6千6百万円(前期441億9千2百万円、前期比5.6%増)、営業利益及び事業利益は26億8千6百万円(前期58億9千9百万円、前期比54.5%減)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	1,081件	3,840	1,018件	3,456
アセットソリューション(注)	-	14,389	-	20,096
賃貸管理等	-	4,202	-	4,274
駐車場運営	車室数 69,401室	21,758	車室数 76,173室	18,839
営業収益計	-	44,192	-	46,666
営業利益	-	5,899	-	2,686
事業利益	-	5,899	-	2,686

(注) 取得した不動産の付加価値を向上させて再販する買取再販業務を主に行っております。

(d) クオリティライフ事業

クオリティライフ事業におきましては、保育事業については、新規に「おはよう保育園関町南」（東京都練馬区）等の認可保育園3か所、初めての取組みとなる学童保育施設1か所を開設いたしました。また、シニア事業については、グループ中期経営計画に掲げる「事業ポートフォリオの最適化」を進めるため、高齢者向け住宅の運営子会社株式及び保有資産を譲渡いたしました。

この結果、営業収益は292億7千6百万円（前期84億9千万円、前期比244.8%増）、営業利益及び事業利益は76億5千2百万円（前期2億7千1百万円、前期比2,715.1%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
賃貸収益	-	3,068	-	3,054
不動産売上	-	-	11件	20,458
介護サービス等	-	4,218	-	4,155
保育	-	1,203	-	1,608
営業収益計	-	8,490	-	29,276
営業利益	-	271	-	7,652
事業利益	-	271	-	7,652

(e) その他

リゾート事業におきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響により一時休業した施設もありましたが、年度後半は政策効果もあって稼働は持ち直しました。また、海外事業におきましては、中国（揚州市）において新たな分譲マンション事業に参画したほか、シンガポールにおいてオフィスビル再開発事業「79 ロビンソンロード」が竣工いたしました。

当連結会計年度におきましては、リゾート事業において新型コロナウイルス感染拡大による影響等により既存施設の稼働が低下したことなどから、営業収益は153億1千7百万円（前期181億1千5百万円、前期比15.4%減）、営業利益は12億3千5百万円（前期14億9千7百万円、前期比17.5%減）となりました。また、海外事業において持分法投資損益が改善したこと等により、事業利益は10億1千1百万円（前期3億1千5百万円、前期比220.2%増）となりました。

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
リゾート事業	14,779	11,381
その他	3,336	3,936
営業収益計	18,115	15,317
営業利益	1,497	1,235
事業利益	315	1,011

## 財政状態の状況

### (資産)

当連結会計年度末における資産合計は1兆6,246億4千万円となり、前連結会計年度末比で605億9千万円の増加となりました。これは、投資有価証券の減少があった一方で、現金及び預金、販売用不動産並びに有形固定資産及び無形固定資産の増加があったこと等によるものであります。

### (負債)

当連結会計年度末における負債合計は1兆2,255億1千万円となり、前連結会計年度末比で456億7千2百万円の増加となりました。これは、有利子負債の増加等によるものであります。なお、有利子負債残高(リース債務除く)は9,768億9千6百万円となり、前連結会計年度末比で520億4百万円の増加となりました。

### (純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は3,991億2千9百万円となり、前連結会計年度末比で149億1千7百万円の増加となりました。これは、その他有価証券評価差額金の減少があった一方で、親会社株主に帰属する当期純利益による増加があったこと等によるものであります。

## キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により435億2千4百万円増加、投資活動により667億2千4百万円減少、財務活動により383億7百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で151億4千8百万円増加し、546億4千5百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、435億2千4百万円(前期比194億2千8百万円増加)となりました。これは主に、たな卸資産の増加による資金の減少があった一方、税金等調整前当期純利益及び減価償却費による資金の増加があったことによるものであります。

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、667億2千4百万円(前期比26億4千2百万円減少)となりました。これは主に、固定資産の取得による資金の減少があったことによるものであります。

### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は、383億7百万円(前期比96億9千3百万円減少)となりました。これは主に、長期借入れによる資金の増加があったことによるものであります。

## 生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については、「経営成績の状況」における各セグメント業績に関連付けて示しております。

(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・検討内容は以下の通りであります。

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。

経営方針・経営戦略・経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、2020年度に策定したグループ中期経営計画（2020～2024年度）において、最終年度である2024年度の利益目標として、連結事業利益750億円を掲げております。また、D/Eレシオ2.4倍程度、有利子負債/EBITDA倍率12倍程度を目標達成に向けた財務指針として設定しております。

なお、当連結会計年度における達成状況は次の通りであります。

	2020年12月期 実績
連結事業利益	498億円
D/Eレシオ	2.5倍
有利子負債/EBITDA倍率	13.4倍

経営成績の分析

当連結会計年度における当社グループの連結業績については、ビル事業及びクオリティライフ事業において投資家向け物件売却が増加した一方、前連結会計年度に計上した大型マンションの売上の剥落、新型コロナウイルス感染拡大による影響等により、営業収益は3,349億8千万円（前期3,230億3千6百万円、前期比3.7%増）、営業利益は496億3千1百万円（前期524億1千万円、前期比5.3%減）、事業利益は498億4千7百万円（前期516億6千8百万円、前期比3.5%減）となりました。また、営業外損益の改善により、経常利益は470億7千2百万円（前期446億1千1百万円、前期比5.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は317億9千5百万円（前期297億9千6百万円、前期比6.7%増）となりました。

各セグメントの業績概要については、「(1) 経営成績等の状況の概要 経営成績の状況」に記載の通りであります。

資本の財源及び資金の流動性

当社グループの資金需要は主に不動産の取得・開発資金であり、これらの資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行等により資金調達を行っております。また、当社及び主要な連結子会社は、キャッシュマネジメントシステム（CMS）を導入することにより、各社の余剰資金を当社へ集約し、一元管理を行うことで、資金の効率化を図っております。

なお、資本の財源及び資金の流動性についての分析につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に、財政状態の分析につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載の通りであります。

#### 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されており、この連結財務諸表の作成にあたって当社グループが採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 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）」に記載の通りであります。連結財務諸表の作成における見積りについては、過去の実績、現在の状況並びに今後の見通しを勘案のうえ、合理的に判断しておりますが、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。

連結財務諸表の作成に用いた会計上の見積り及び仮定のうち、当社グループが特に重要と考えるものは以下の通りであります。なお、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う会計上の見積りは「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項（追加情報）」に記載の通りであります。

##### (a) 固定資産の評価

資産又は資産グループに、減損が生じている可能性を示す事象（減損の兆候）があり、投資額の回収が見込めなくなった場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。減損の兆候は、資産等の営業活動から生じる損益、使用範囲又は方法の変化、経営環境の変化、市場価格の下落等を踏まえ総合的に判断しており、回収可能価額は、資産等の正味売却価額と使用価値のいずれか高い方の金額としております。

回収可能価額については、不動産鑑定評価額又は実績及び今後の市場動向等を踏まえた事業計画に基づく将来キャッシュ・フローの見積額及び割引率により算定しております。

事業環境の変化等により、見積額及び割引率の前提条件等に変更が生じた際は、翌年度以降に追加の減損損失の計上が必要となる可能性があります。

##### (b) たな卸資産（販売用不動産等）の評価

通常の販売目的で保有する販売用不動産等は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、収益性の低下により正味売却価額が取得原価よりも下落している場合は、正味売却価額をもって貸借対照表価額とし、差額を簿価切下額として営業原価に計上しております。正味売却価額については、販売実績、周辺事例及び今後の市場動向等を踏まえた事業計画に基づき、販売見込額から今後発生原価及び販売経費の見積額を控除して算定しております。

事業環境の変化等により、販売見込額及び見積額の前提条件等に変更が生じた際は、翌年度以降に追加の簿価切下額の計上が必要となる可能性があります。

#### 4【経営上の重要な契約等】

当社は2020年9月25日開催の取締役会における決議に基づき、SOMP Oケア株式会社との間で、連結子会社である東京建物シニアライフサポート株式会社の全株式を譲渡する株式譲渡契約を同年9月30日付で締結いたしました。

その概要は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項（企業結合等関係）」に記載の通りであります。

#### 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】

当連結会計年度の当社グループは、ビル事業において、「東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業」における参加組合員床の取得等を中心として、合わせて579億5千4百万円の設備投資を行っております。

セグメント別の設備投資の内訳は、以下の通りであります。

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

	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)	増減(百万円)
ビル	61,215	46,563	14,652
住宅	3,027	5,267	2,239
アセットサービス	1,391	1,595	204
クオリティライフ	637	1,234	596
その他	585	2,291	1,705
小計	66,857	56,951	9,906
消去又は全社	314	1,003	1,317
合計	66,543	57,954	8,589

## 2【主要な設備の状況】

当社及び連結子会社の主要な設備は、以下の通りであります。

### (1) ビルセグメント

2020年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注)1、(注)2 (㎡)	建物 延床面積 (注)2 (㎡)	帳簿価額(注)3			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物株	室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	755	9,113	7,847	657	1	8,505
東京建物株	第3室町ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,444	12,382	9,473	1,367	22	10,863
東京建物株	日本橋ファーストビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	285	2,004	1,722	461	2	2,185
東京建物株	新呉服橋ビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨造 地上21階 地下4階	1,482	16,268	23,920	844	1	24,765
東京建物株	八重洲ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上11階 地下2階	1,777	17,496	8,710	3,845	18	12,574
東京建物株	日本橋Tビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨造 地上9階	559	4,885	2,807	904	3	3,715
東京建物株	東京スクエアガーデン (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上24階 地下4階	3,746	54,161	75,874	9,516	83	85,474
東京建物株	日本橋ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上13階 地下2階	2,046 [298]	21,135	23,881	5,255	50	29,187
東京建物株	京橋エドグラン (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上32階 地下3階	610	8,497	5,635	4,841	0	10,476
東京建物株	エンパイヤビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造・鉄筋コンクリート造 地上10階 地下1階	632	5,061	1,957	1,529	33	3,520
東京建物株	八重洲さくら通りビル (東京都中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下1階	623	5,538	13,441	1,109	29	14,580
東京建物株	神保町ビル (東京都千代田区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	1,214	9,046	7,990	1,073	20	9,085
東京建物株	JAビル・経団連会館 (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造 地上37階 地下4階	1,107	18,048	14,245	2,957	8	17,211
(有)東京プライムステージを営業者とする匿名組合	大手町タワー (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄筋コンクリート造 地上38階 地下6階	7,875 [7,875]	147,910	89,841	50,482	211	140,535
東京建物株	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ (東京都千代田区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上31階 地下4階	577	10,738	7,075	2,278	0	9,354
東京建物株	新宿センタービル (東京都新宿区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上54階 地下5階	7,643	92,715	93,042	11,291	28	104,362
東京建物株	DNP五反田ビル (東京都品川区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上25階 地下2階	8,225	48,063	20,979	7,499	18	28,497
東京建物株 東京建物リゾート株	大崎ニューシティ3号館・日精ビル (東京都品川区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上21階 地下2階	2,224	11,664	5,493	2,588	1	8,083
(有)大崎ファーストステージを営業者とする匿名組合	大崎センタービル (東京都品川区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上17階 地下2階	5,420 [5,420]	37,797	772	7,263	33	8,069
東京建物株	青山ビル (東京都港区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階	737	5,155	4,938	541	0	5,479
東京建物株	東建・長井ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	1,474	6,546	4,558	614	3	5,177
東京建物株	渋谷ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階	593	3,907	2,680	472	4	3,157
東京建物株	恵比寿ビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下2階	1,051 [1,051]	4,853	3,180	565	8	3,754
東京建物リゾート株	東建インターナショナルビル (東京都渋谷区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下1階	2,614	17,254	8,635	1,425	14	10,075
東京建物株	Hareza Tower (東京都豊島区)	貸事務所 貸店舗 映画館	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造 地上33階 地下2階	2,027 [2,027]	38,446	58	17,476	489	18,023
東京建物株	中野セントラルパーク (東京都中野区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上22階 地下1階他	13,731	86,368	55,570	15,430	54	71,055
東京建物株	町田ビル (東京都町田市)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	1,507 [1,507]	8,077	2,674	1,243	1	3,919

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注)1、(注)2 (㎡)	建物延床 面積 (注)2 (㎡)	帳簿価額(注)3			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物株	横浜ファーストビル (横浜市西区)	貸事務所	鉄骨造 地上15階 地下3階	966	12,239	5,575	1,505	12	7,093
東京建物株	SMARK (群馬県伊勢崎市)	商業施設	鉄骨造 地上5階	135,054 [129,382]	110,960	1,032	6,178	45	7,256
東京建物株	梅田ビル (大阪市北区)	貸事務所	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンク リート造 地上14階 地下4階	1,359 [237]	14,492	8,195	2,022	5	10,224
東京建物株	グランフロント大阪 (大阪市北区)	貸事務所 貸店舗等	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンク リート造・鉄筋コンク リート造 地上38階 地下3階他	2,201	24,563	12,042	5,208	19	17,271
東京建物株	四条烏丸FTスクエア (京都市下京区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下3階	3,179	28,287	9,783	2,378	6	12,169
東京建物株	仙台ビル (仙台市青葉区)	貸事務所	鉄骨造 地上20階 地下3階	2,359	28,496	11,388	4,491	37	15,917
東京建物株 名駅2丁目開発 特定目的会社	名古屋プライムセン トラタワー (名古屋市中区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上23階 地下1階	3,748	25,008	7,542	4,012	11	11,566

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

- 土地等面積及び建物延床面積は当社及び連結子会社の持分面積を記載しております。
- 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。  
なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。
- 上記のほか、当社の賃借している主要な転貸用建物は下記の通りであります。

2020年12月31日現在

会社名	名称	所在地	賃借面積(㎡)
東京建物株	新宿スクエアタワー	東京都新宿区	27,792
東京建物株	TGビルディング	東京都中央区	16,684
東京建物株	九段坂上KSビル	東京都千代田区	15,305
東京建物株	宏正三番町第一ビル	東京都千代田区	7,193
東京建物株	イーストスクエア大森	東京都品川区	6,521
東京建物株	霞が関コモンゲート(民間収益施設)	東京都千代田区	6,421

## (2) 住宅セグメント

2020年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等 面積 (注)1 (㎡)	建物 延床面積 (㎡)	帳簿価額(注)2			
						土地等 (百万円)	建物及び 構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
かちどき GROWTH TOWN株	Brillia ist Tower 勝どき (東京都中央区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上45階 地下2階	5,034 [5,034]	54,431	36	11,055	95	11,187
東京建物株	クラス青山 (東京都港区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造・鉄 骨造 地上25階 地下1階	3,135 [3,135]	9,152	0	5,432	146	5,578
東京建物株	Brillia ist 東雲 キャナルコート (東京都江東区)	賃貸マン ション	鉄筋コンクリート造 地上14階 地下1階他	7,739 [7,739]	40,988	0	4,127	29	4,156

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

- 帳簿価額のうち、土地等は土地及び借地権の合計額、その他は土地、建物及び構築物以外の有形固定資産及び借地権以外の無形固定資産の合計額を記載しております。  
なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。



(3) アセットサービスセグメント

2020年12月31日現在

会社名	設備の名称	用途	構造規模等	土地等面積 (㎡)	建物延床面積 (㎡)	帳簿価額(注)			
						土地等 (百万円)	建物及び構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
日本パーキング㈱	駐車場設備 (車室数 76,173室)	時間貸・月極 駐車場	-	-	-	8,251	5,678	723	14,653

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

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

(4) クオリティライフセグメント

2020年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等面積 (注)1 (㎡)	建物延床面積 (㎡)	帳簿価額(注)2			
						土地等 (百万円)	建物及び構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物㈱	ツクイ・ののあやま (東京都港区)	サービス付高 齢者向け住宅	鉄筋コンク リート造・鉄 骨造 地上25階 地下1階	169 [169]	3,397	0	1,198	29	1,228

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

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

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

(5) その他

2020年12月31日現在

会社名	設備の名称 (所在地)	用途	構造規模等	土地等面積 (注)1 (㎡)	建物延床面積 (㎡)	帳簿価額(注)2			
						土地等 (百万円)	建物及び構築物 (百万円)	その他 (百万円)	合計 (百万円)
東京建物リゾート㈱	おふろの王様大井町店 (東京都品川区) ほか8店舗	温浴施設	-	40,007 [40,007]	25,839	8	694	65	768
東京建物リゾート㈱	レジーナリゾート旧軽 井沢 (長野県北佐久郡) ほか7施設	ホテル	-	18,841	15,714	785	2,269	1,443	4,498
東京建物㈱ (株)河口湖カントリー クラブ	Jゴルフ鶴ヶ島 (埼玉県日高市) ほか11ヶ所	ゴルフ場 施設	-	14,675,473 [3,144,735]	74,574	10,086	1,613	3,379	15,079

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

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

なお、帳簿価額は連結財務諸表の数値を記載しております。

### 3【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 新設

セグメント	会社名	設備の名称 (所在地)	用途	規模等	予算金額 (注)1 (百万円)	既支払額 (百万円)	着手及び 完了予定年月
ビル	東京建物㈱	東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業 (東京都中央区)	事務所 店舗 バスターミナル カンファレンス 医療施設 駐車場等	地上51階 地下4階 延床面積約225,200㎡	140,000	13,587	着工 2021年 竣工(取得) 2025年

(注) 1. 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業は、当社が権利者かつ参加組合員として参画しており、予算金額は当社が取得予定の参加組合員床の金額を記載しております。

2. 今後必要な資金は自己資金、借入金及び社債等によりまかなう予定であります。

#### (2) 改修

セグメント	会社名	設備の名称	工事期間	予算金額 (百万円)	既支払額 (百万円)	備考
ビル	東京建物㈱	既存ビル	2021年1月～2021年12月	5,830	-	設備改修工事

(注) 今後必要な資金は自己資金及び借入金によりまかなう予定であります。

#### (3) 売却

特記事項はありません。

#### (4) 除却

特記事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	400,000,000
計	400,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2020年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2021年3月25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	209,167,674	209,167,674	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	209,167,674	209,167,674	-	-

#### (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)
2020年1月31日(注)	7,795	209,167	-	92,451	-	63,729

(注) 2020年1月31日付で自己株式の消却を行ったことによるものであります。

#### (5)【所有者別状況】

2020年12月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100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)	-	59	29	216	372	14	9,992	10,682	-
所有株式数 (単元)	-	805,579	120,080	256,070	788,167	297	119,554	2,089,747	192,974
所有株式数 の割合(%)	-	38.55	5.75	12.25	37.72	0.01	5.72	100.0	-

(注) 自己株式31,859株は、「個人その他」に318単元及び「単元未満株式の状況」に59株含めて記載しております。

なお、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式116,300株は自己株式に含めておらず、「金融機関」に1,163単元含めて記載しております。

(6)【大株主の状況】

2020年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	23,858	11.41
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	15,952	7.63
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND (常任代理人 シティバンク、 エヌ・エイ東京支店)	NOORDWEG NOORD 150, 3704 JG ZEIST; NETHERLANDS (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	15,546	7.43
ジェーピー モルガン チェー ス バンク 385632 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南二丁目15番1号)	4,781	2.29
損害保険ジャパン株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番1号	4,744	2.27
明治安田生命保険相互会社 (常任代理人 株式会社日本カ ストディ銀行)	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番12号)	4,729	2.26
ザ バンク オブ ニューヨー ク メロン 140051 (常任代理人 株式会社みずほ 銀行決済営業部)	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U.S.A. (東京都港区港南二丁目15番1号)	4,234	2.02
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	4,073	1.95
株式会社日本カストディ銀行 (信託口5)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	3,091	1.48
株式会社日本カストディ銀行 (信託口6)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	2,790	1.33
計		83,801	40.07

- (注) 1. JTCホールディングス株式会社、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び資産管理サービス信託銀行株式会社は2020年7月27日付で合併し、商号を株式会社日本カストディ銀行に変更しております。
2. 2020年10月21日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社及びその共同保有者である日興アセットマネジメント株式会社が2020年10月15日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2020年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
三井住友トラスト・アセットマ ネジメント株式会社	東京都港区芝公園一丁目1番1号	8,457	4.04
日興アセットマネジメント株式 会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	6,246	2.99

3. 2020年10月30日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、ピージージーエム フェルモ－ホンビヘーア ピービーが2020年10月22日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2020年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
ピージージーエム フェルモ－ ホンビヘーア ピービー	オランダ ザイスト 3704JG ノールト ノールト通り150	15,546	7.43

4. 2020年11月16日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、三菱UFJ信託銀行株式会社及びその共同保有者であるMUFGセキュリティーズEMEA、三菱UFJ国際投信株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が2020年11月9日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2020年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	4,737	2.26
MUFGセキュリティーズEMEA	Ropemaker Place, 25 Ropemaker Street, London EC2Y 9AJ, United Kingdom	800	0.38
三菱UFJ国際投信株式会社	東京都千代田区有楽町一丁目12番1号	2,652	1.27
三菱UFJモルガン・スタン レー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	1,494	0.71

5. 2020年12月22日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、アセットマネジメントOne株式会社及びその共同保有者である株式会社みずほ銀行、みずほ信託銀行株式会社が2020年12月15日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2020年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
アセットマネジメントOne株式 会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	9,034	4.32
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	2,166	1.04
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	1,152	0.55

6. 2021年1月8日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、野村證券株式会社及びその共同保有者であるノムラ インターナショナル ピーエルシー、野村アセットマネジメント株式会社が2020年12月31日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2020年12月31日現在における実質所有の状況が確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該変更報告書の内容は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の総数 に対する所有株式 数の割合(%)
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	2,350	1.12
ノムラ インターナショナル ピーエルシー	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	97	0.05
ノムラ セキュリティーズ イン ターナショナル	Worldwide Plaza 309 West 49th Street New York, New York 10019-7316	-	-
野村アセットマネジメント株式 会社	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	13,169	6.30

(7) 【議決権の状況】  
【発行済株式】

2020年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 31,800	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 208,942,900	2,089,429	-
単元未満株式	普通株式 192,974	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	209,167,674	-	-
総株主の議決権	-	2,089,429	-

- (注) 1. 「単元未満株式」に含まれる自己株式等  
東京建物株 59株
2. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式116,300株(議決権の数1,163個)が含まれております。なお、当該議決権1,163個は、議決権不行使となっております。

【自己株式等】

2020年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
(自己保有株式) 東京建物株	東京都中央区八重洲 一丁目9番9号	31,800	-	31,800	0.02
計	-	31,800	-	31,800	0.02

(注) 株式給付信託(BBT)が保有する当社株式116,300株は、上記の自己株式等には含まれておりません。

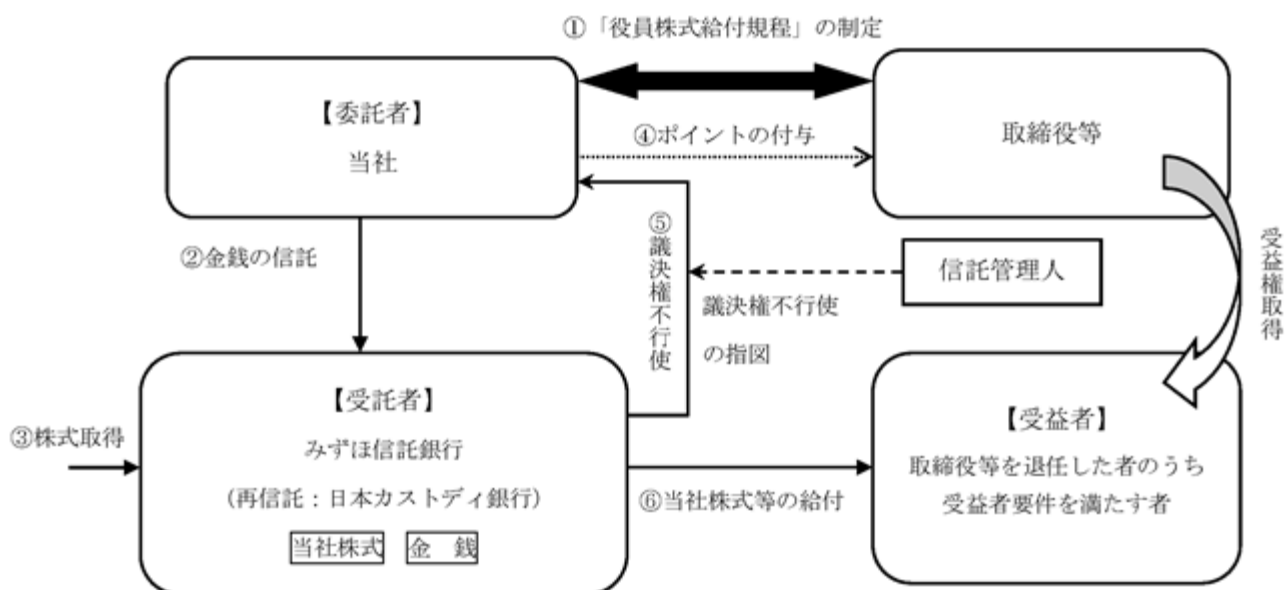
(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

当社は、2018年3月28日開催の第200期定時株主総会(以下「本株主総会」という。)の決議に基づき、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、当社の取締役(社外取締役を除く。以下、断りがない限り同じとする。)及び取締役を兼任しない執行役員(以下「取締役等」という。)を対象とする株式報酬制度「株式給付信託(BBT(Board Benefit Trust))」(以下「本制度」という。)を導入しております。

イ. 制度の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託(以下、本制度に基づき設定される信託を「本信託」という。)を通じて取得され、取締役等に対して、当社が定める「役員株式給付規程」(以下「規程」という。)に従って、当社株式及び当社株式を時価で換算した金額相当の金銭(以下「当社株式等」という。)が本信託を通じて給付される株式報酬制度となります。なお、取締役等が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として取締役等の退任時となります。

< 本制度の仕組み >



当社は、本株主総会において、本制度導入についての決議を得て、本株主総会で承認を受けた範囲内において、規程を制定いたしました。

当社は、 の本株主総会決議で承認を受けた範囲内で金銭を信託しております。

本信託は、 で信託された金銭を原資として当社株式を、取引市場等を通じて取得しております。

当社は、規程に基づき取締役等にポイントを付与いたします。

本信託は、当社から独立した信託管理人の指図に従い、本信託内の当社株式に係る議決権を行使しないことといたします。

本信託は、取締役等を退任した者のうち規程に定める受益者要件を満たした者（以下「受益者」という。）に対して、当該受益者に付与されたポイント数に応じた当社株式を給付いたします。ただし、規程に定める要件を満たす場合は、一定割合について、当社株式の給付に代えて、当社株式の時価相当の金銭給付を受けます。なお、金銭給付を行うために、本信託により当社株式を売却する場合があります。

ロ．株式給付信託（BBT）が当社株式を取得する予定の株式総数又は総額

当社は、2018年12月末日で終了する事業年度から2020年12月末日で終了する事業年度までの3事業年度（以下、「当初対象期間」という。）及びその後の各対象期間を対象として本制度を導入し、取締役等への当社株式等の給付を行うため、本信託による当社株式の取得の原資として、以下の金銭を本信託に拠出しております。

本制度に基づき取締役等に対して付与するポイントの上限数を、1事業年度当たり6万ポイント（うち取締役分として4万ポイント）とし、本信託設定時には、直前の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値を考慮して、18万株を上限として取得するために必要と合理的に見込まれる資金を本信託に拠出いたします。

なお、当初対象期間に対応する必要資金として、2018年5月21日付で200百万円を拠出し、株式会社日本カストディ銀行が127,000株取得しております。

また、本制度が終了するまでの間、当社は、原則として対象期間ごとに、本制度に基づく取締役等への給付を行うために必要な株式数を合理的に見込み、本信託が先行して取得するために必要と認める資金を、本信託に追加拠出することといたします。ただし、かかる追加拠出を行う場合において、信託財産内に残存する当社株式及び金銭があるときは、給付の原資に充当することとし、残存株式等を勘案した上で、以後の対象期間に関する追加拠出額を算出するものといたします。

ハ．株式給付信託（BBT）による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

取締役等のうち「役員株式給付規程」に定める受益者要件を満たす者

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】  
該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】  
該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】  
会社法第155条第7号による取得

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	1,910	2,590,651
当期間における取得自己株式	425	649,104

(注) 当期間における取得自己株式には、2021年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	7,795,700	10,008,804,506	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(単元未満株式の買増請求)	130	161,693	50	72,750
保有自己株式数	31,859	-	32,234	-

(注) 1. 当期間におけるその他には、2021年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増請求による株式数は含めておりません。

2. 保有自己株式数は受渡日基準で記載しております。



### 3【配当政策】

配当政策につきましては、企業価値向上に向けた再投資のため内部留保の充実を図るとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案のうえ、安定的な配当水準の維持とその向上に努めることを利益配分の基本方針としております。グループ中期経営計画期間（2020～2024年度）における配当性向につきましては、30%以上を基本としております。

配当は毎年6月30日を基準日とする中間配当と毎年12月31日を基準日とする期末配当の年2回とし、中間配当は取締役会決議、期末配当は株主総会決議により実施することとしております。

当期末の配当金につきましては、上記の方針に基づき、1株当たり24円とし、中間配当金22円と合わせて1株当たり46円としており、この結果、当期の配当性向は30.2%となります。

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

（注）基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2020年8月4日 取締役会決議	4,601	22
2021年3月25日 定時株主総会決議	5,019	24

## 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

当社は、企業理念「信頼を未来へ」のもと、持続的成長と中長期的な企業価値の向上を図り、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めております。また、当社の事業内容等を株主をはじめとするステークホルダーの皆様到的に理解していただけるよう、積極的かつ適切な情報開示を行っております。

また、当社グループは、未永く社会から信頼され、健全な企業活動を継続していくため、社会に対する誓約としてグループ会社共通の「コンプライアンス憲章」を制定し、コンプライアンスに徹した企業活動を推進しています。

#### 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、効率的かつ健全なグループ経営のため、企業統治の体制として、下記の通り取締役会、指名・報酬諮問委員会、監査役制度、執行役員制度、グループ経営会議、内部統制管理委員会、サステナビリティ委員会を設置し、運営しております。

#### イ．取締役会

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

議長：種橋牧夫（代表取締役会長）

構成員：種橋牧夫（代表取締役会長）、野村均（代表取締役社長）、福居賢悟（代表取締役副社長）、小澤克人（取締役）、和泉晃（取締役）、加藤久利（取締役）、秋田秀士（取締役）、神保健（取締役）、恩地祥光（社外取締役）、服部秀一（社外取締役）、中野武夫（社外取締役）、木下由美子（社外取締役）

#### ロ．指名・報酬諮問委員会

指名・報酬諮問委員会は、取締役会からの諮問に基づき審議を行う機関であり、取締役候補者の選定、代表取締役の選定及び解職並びに社外取締役を除いた取締役の報酬等について審議しております。

委員長：野村均（代表取締役社長）

構成員：種橋牧夫（代表取締役会長）、野村均（代表取締役社長）、和泉晃（取締役）、服部秀一（社外取締役）、恩地祥光（社外取締役）、中野武夫（社外取締役）、木下由美子（社外取締役）

#### ハ．監査役制度

当社は監査役設置会社であります。監査役会は、常勤監査役川久保公司を議長として、常勤監査役2名（川久保公司、吉野隆）、社外監査役2名（山口隆央、稗田さやか）の監査役4名で構成され、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議及び決議を行っております。

#### ニ．執行役員制度

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

#### ホ．グループ経営会議

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

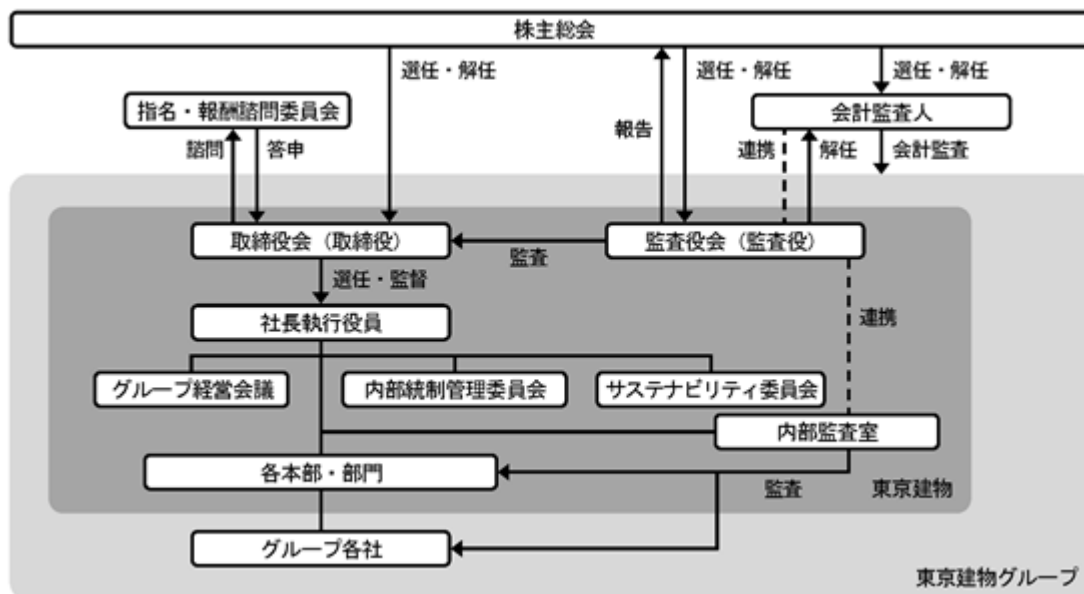
#### ヘ．内部統制管理委員会

内部統制管理委員会は、役付執行役員等で構成され、内部統制リスク（コンプライアンスリスク及び内部管理リスク）等について協議及びモニタリングを行い、必要に応じて、取締役会、監査役会等に報告しております。

#### ト．サステナビリティ委員会

サステナビリティ委員会は、役付執行役員等で構成され、ESGに関する目標設定や進捗状況のモニタリング、達成内容の評価等を行っております。

(コーポレート・ガバナンス体制図 2021年3月25日現在)



< 企業統治の体制を採用する理由 >

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

企業統治に関するその他の事項

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

イ．取締役・使用人の職務執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

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

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

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

ハ．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・ 当社は、リスク管理体制の基本を定める「リスク管理規程」に基づき、リスクを管理する各担当部署においてリスクを継続的に監視するほか、企画部をリスク管理の統括部署として、全社のリスクを総括的に管理する。
- ・ 当社は、「震災対策基本計画」に基づき、地震発生時における役職員の安否確認及び事業継続のための業務を迅速かつ的確に遂行する体制を整備する。

- ・企画部は、想定されるリスクに応じた適切な情報伝達とリスク管理体制を整備し、総務コンプライアンス部は内部管理体制に起因するリスクに関して企画部を補佐する。
  - ・内部統制管理委員会は、内部統制リスク（内部管理リスク及びコンプライアンスリスク）の全社的推進、情報の共有化を行う。
  - ・内部監査室は、各部門における内部管理体制の適切性と有効性を評価し、その調査結果を定期的に社長、代表取締役、監査役、企画部及び総務コンプライアンス部等に報告する。
- 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
- ・当社は、執行役員制度を導入し、経営機能と業務執行機能の強化、取締役会の活性化及び意思決定の迅速化を図る。
  - ・当社は、「組織規程」及び「職務権限規程」に基づき、各部門の業務及びその権限を明確にし、取締役の職務の効率性確保に努める。
  - ・取締役は、取締役会において決定した経営計画に基づき、効率的な業務遂行体制を構築する。また、経営資源の適正な配分等を考慮のうえ、年度毎に事業計画及び利益計画を策定し、取締役会で決定する。
  - ・取締役会は、定期的に各部門の目標達成状況の報告を受け、必要に応じて目標を修正し、業務遂行体制の効率化に向けた改善策を決定する。
- ホ．当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ・当社は、グループ会社役員が「グループコンプライアンス憲章」及び「グループコンプライアンスマニュアル」に基づき、コンプライアンスに徹して誠実に業務を遂行する体制を構築する。
  - ・当社は、金融商品取引法に基づき、グループにおける財務報告の適正性を確保するため「財務報告の基本方針」を定め、財務報告の適正性を確保する体制を構築する。
  - ・当社及びグループ各社における内部統制の構築を目指し、当社企画部及び総務コンプライアンス部は、グループ各社全体の内部統制に関する担当部署として、当社及びグループ各社間での内部統制に関する協議、情報の共有化、指示・要請の伝達等が効率的に行われる体制を構築する。
  - ・当社取締役は、取締役会において決定した経営計画に基づき、効率的なグループ業務遂行体制を構築する。また、年度毎にグループ各社の事業計画及び利益計画をモニタリングし、取締役会に報告する。
  - ・当社は、当社の取締役又は監査役等をグループ各社に派遣する等の方法により、グループ各社の役員からその職務執行の状況について定期的に報告を求めるなど、業務の適正性を確認する体制を構築する。
  - ・当社は、「グループ経営管理規程」に基づき、グループ各社による事業計画等の重要事項の決定を当社の事前承認事項とするなど、グループ会社に対し、グループの経営効率の向上とグループシナジーの発揮を実現するために必要な経営管理を行う。
  - ・当社内部監査室は、グループ各社の内部監査を実施し、その結果を当社の社長、代表取締役、監査役、企画部、総務コンプライアンス部及びグループ各社の社長等に報告し、当社企画部及び総務コンプライアンス部は必要に応じて、内部統制に係る改善策の指導、実施の支援・助言を行う。
- 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
- ・当社は、監査役会の要請により、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置する。
  - ・監査役より監査業務に必要な命令を受けた監査役スタッフは、その命令に関して、取締役、内部監査室長の指揮命令を受けないこととする。
  - ・監査役スタッフは、他部署を兼務する場合においても監査役スタッフとしての業務を優先するものとし、また、当社は、監査役スタッフの人事異動に際しては常勤監査役の事前同意を得るものとする。
- ト．監査役への報告等に関する体制
- ・当社は、取締役会及びグループ経営会議については、監査役の出席を確保し、また、取締役、内部監査室及び内部統制管理委員会は、当社及びグループ各社に関する以下の事項について速やかに監査役に報告する。
- （取締役）
- 重大な影響を及ぼす恐れのある事項
- （内部監査室）
- 内部監査状況
- 不正行為等の通報状況及びその内容
- （内部統制管理委員会）
- 内部管理及びコンプライアンス上重要な事項
- ・当社は、監査役に不正行為等を報告した者が、報告したことを理由として不利な取扱いを受けることがないよう体制を整備する。

チ．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

- ・当社は、監査役がその職務の執行について生じる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の執行に必要でないと思われた場合を除き、速やかにその費用又は債務を処理する。
- ・当社は、監査役が、会計監査人、取締役、各部署から定期的に報告を受け、また各々と随時意見交換を行うことができる体制を整備する。

#### 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項に基づき、取締役（業務執行取締役等である者を除く。）及び監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。

#### 取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。

#### 取締役の選任決議要件

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

#### 自己の株式の取得

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

#### 中間配当

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

#### 取締役及び監査役の責任免除

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

#### 株主総会の特別決議要件

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

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性14名 女性2名 (役員のうち女性の比率12.5%)

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 会長	種 橋 牧 夫	1957年3月13日生	1979年4月 ㈱富士銀行入行 2006年3月 ㈱みずほコーポレート銀行執行役員業務監査部長 2008年4月 同行常務執行役員営業担当役員 2011年6月 ㈱みずほ銀行副頭取執行役員支店部担当 2011年6月 同行代表取締役副頭取執行役員支店部担当 2013年3月 東京建物不動産販売㈱代表取締役社長執行役員 2015年7月 当社専務執行役員アセットサービス事業本部長 2016年3月 当社取締役専務執行役員アセットサービス事業本部長兼海外事業本部長 2017年1月 当社代表取締役会長執行役員 東京建物不動産販売㈱取締役会長 2019年3月 当社代表取締役会長(現在) 2021年1月 東京建物不動産販売㈱取締役(現在)	(注)4	16
代表取締役 社長執行役員	野 村 均	1958年10月10日生	1981年4月 当社入社 2005年3月 当社ビルマネジメント部長 2008年3月 当社取締役ビル企画部長 2011年3月 当社常務取締役ビル事業本部長兼関西支店、九州支店担当 2013年3月 当社取締役常務執行役員ビル事業本部長兼関西支店、札幌支店、九州支店、名古屋支店担当 2015年3月 当社取締役専務執行役員人事部、企画部、総務コンプライアンス部担当 2017年1月 当社代表取締役社長執行役員(現在)	(注)4	12
代表取締役 副社長執行役員	福 居 賢 悟	1957年8月1日生	1982年4月 当社入社 2002年10月 当社福岡支店長 2011年3月 当社取締役企画部長 2013年3月 当社執行役員法人営業推進部長 2015年3月 当社取締役常務執行役員ビル事業本部長兼関西支店、札幌支店、九州支店、名古屋支店担当 2019年1月 当社取締役専務執行役員ビル事業本部長兼関西支店、札幌支店、九州支店、名古屋支店担当 2021年1月 当社代表取締役副社長執行役員社長補佐アセットサービス事業本部長兼ソリューション推進部(共同担当)担当兼アセットサービス事業企画部長(現在) 東京建物不動産販売㈱代表取締役社長執行役員(現在)	(注)4	31

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 専務執行役員 海外事業本部長兼 ビル事業本部長	小澤 克人	1964年2月1日生	1987年4月 当社入社 2007年3月 当社RM事業部長 2009年7月 (株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務部長 2015年3月 当社執行役員企画部長 2017年1月 当社常務執行役員海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼広報CSR部、財務部、経理部、鑑定部担当兼財務部長兼海外事業部長 2017年3月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼広報CSR部、財務部、経理部、鑑定部担当兼財務部長兼海外事業部長 2017年8月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長兼リゾート事業本部長兼広報CSR部、財務部、経理部、鑑定部担当兼海外事業部長 2019年1月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長兼広報CSR部、財務部、経理部担当兼海外事業部長 2020年1月 当社取締役常務執行役員海外事業本部長兼コーポレートコミュニケーション部、財務部、経理部担当兼海外事業部長 2021年1月 当社取締役専務執行役員海外事業本部長兼ビル事業本部長兼投資事業推進部（共同担当）、関西支店、札幌支店、九州支店、名古屋支店担当（現在）	(注) 4	10
取締役 専務執行役員	和泉 晃	1965年3月6日生	1987年4月 当社入社 2009年3月 当社商業施設事業部長 2015年3月 当社執行役員都市開発事業部長 2017年1月 当社常務執行役員人事部、企画部、総務コンプライアンス部担当兼企画部長 2017年3月 当社取締役常務執行役員人事部、企画部、総務コンプライアンス部担当兼企画部長 2019年1月 当社取締役常務執行役員人事部、企画部、総務コンプライアンス部、鑑定部担当兼企画部長 2019年7月 当社取締役常務執行役員人事部、企画部、総務コンプライアンス部、市場調査部担当兼企画部長 2020年1月 当社取締役常務執行役員人事部、企画部、総務コンプライアンス部、市場調査部、ソリューション推進部（共同担当）、ICT・デジタル戦略推進部担当 2021年1月 当社取締役専務執行役員コーポレートコミュニケーション部、人事部、企画部、総務コンプライアンス部、財務部、経理部、市場調査部、ICT・デジタル戦略推進部、投資事業推進部（共同担当）担当（現在）	(注) 4	3

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 クオリティライフ 事業本部長	加藤 久利	1963年9月14日生	1986年4月 当社入社 2011年3月 当社RM事業部長 2014年9月 東京建物シニアライフサポート(株)代表取締役社長(2020年12月退任) 2016年1月 当社執行役員 2019年1月 当社常務執行役員クオリティライフ事業本部長兼リゾート事業本部長 2019年3月 当社取締役常務執行役員クオリティライフ事業本部長兼リゾート事業本部長 2019年4月 当社取締役常務執行役員クオリティライフ事業本部長兼リゾート事業本部長兼クオリティライフ事業企画部長兼リゾート事業企画部長 2020年1月 当社取締役常務執行役員クオリティライフ事業本部長兼リゾート事業本部長 2021年1月 当社取締役常務執行役員クオリティライフ事業本部長(現在) 東京建物リゾート(株)代表取締役社長執行役員(現在)	(注)4	6
取締役 常務執行役員 住宅事業本部長	秋田 秀士	1964年5月18日生	1987年4月 当社入社 2006年3月 当社RM事業部長 2016年1月 当社執行役員人事部長 2017年1月 当社執行役員住宅事業副本部長 2019年1月 当社常務執行役員住宅事業本部長 2019年3月 当社取締役常務執行役員住宅事業本部長(現在)	(注)4	4
取締役 常務執行役員 住宅事業副本部長	神保 健	1965年2月27日生	1988年4月 当社入社 2015年1月 当社住宅情報開発部長 2018年1月 当社執行役員住宅情報開発部長 2019年1月 当社執行役員住宅事業副本部長兼住宅情報開発部長 2021年1月 当社常務執行役員住宅事業副本部長兼ソリューション推進部(共同担当)、住宅情報開発部、プロジェクト開発部担当 2021年3月 当社取締役常務執行役員住宅事業副本部長兼ソリューション推進部(共同担当)、住宅情報開発部、プロジェクト開発部担当(現在)	(注)4	3
取締役 (注)1	服部 秀一	1953年11月25日生	1984年4月 弁護士登録 1988年7月 服部法律事務所(現服部総合法律事務所)設立(現在) 2004年6月 ウシオ電機(株)社外監査役(2016年6月退任) 2007年4月 慶應義塾大学法科大学院講師(金融商品取引法担当)(現在) 2009年3月 (株)ルック(現ルックホールディングス)社外監査役(2019年3月退任) 2013年1月 ポッカサッポロフード&ビバレッジ(株)社外監査役(2016年3月退任) 2015年3月 当社社外監査役(2019年3月退任) 2016年6月 ウシオ電機(株)社外取締役(2018年6月退任) 2019年3月 当社社外取締役(現在)	(注)4	2



役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 (注) 1	恩地 祥光	1954年11月1日生	1977年4月 ㈱ダイエー入社 1994年4月 同社経営企画本部長 1998年9月 ㈱アール・イー・パートナーズ取締役副社長 (2000年4月退任) 1999年12月 ㈲オズ・コーポレーション(代表)取締役 (現在) 2000年3月 ㈱レコフ事務所(現㈱レコフ)執行役員 2007年6月 同社取締役兼主席執行役員 2010年6月 同社代表取締役社長兼CEO 2016年10月 同社代表取締役会長(2017年9月退任) 2016年12月 M&Aキャピタルパートナーズ㈱取締役(2017 年9月退任) 2018年3月 当社社外取締役(現在) 2018年4月 辻・本郷ビジネスコンサルティング㈱取締役 会長(2018年11月退任) 2018年6月 日本調剤㈱社外取締役(現在) 2019年12月 UNITED FOODS INTERNATIONAL㈱社外監査役 (現在) 2020年6月 相鉄ホールディングス㈱社外取締役(現在)	(注) 4	-
取締役 (注) 1	中野 武夫	1956年6月28日生	1980年4月 ㈱富士銀行入行 2007年4月 ㈱みずほ銀行執行役員小舟町支店長 2009年4月 ㈱みずほフィナンシャルグループ常務執行役員 2010年4月 ㈱みずほフィナンシャルストラテジー代表取締 役社長(2012年4月退任) 2010年6月 ㈱みずほフィナンシャルグループ常務取締役 2012年4月 同社取締役(2012年6月退任) ㈱みずほ銀行代表取締役副頭取(2013年4月 退任) 2013年4月 みずほ信託銀行㈱代表取締役社長 2017年4月 同行取締役会長 2018年6月 損害保険ジャパン日本興亜㈱(現損害保険 ジャパン㈱)社外監査役(現在) 2019年3月 ㈱不二家社外取締役(現在) 2019年4月 みずほ信託銀行㈱常任顧問(現在) 2020年6月 (一財)松翁会理事長(現在) 2021年3月 当社社外取締役(現在)	(注) 4	-
取締役 (注) 1	木下 由美子	1961年7月13日生	1984年4月 日本銀行入行 1991年9月 マッキンゼー&カンパニー入社 2004年4月 (独)科学技術振興機構(現(国研)科学技術 振興機構) 日本科学未来館入社 2011年6月 KCJ GROUP㈱経営企画部長 2016年2月 (公社)日本プロサッカーリーグ理事(2018年 3月退任) 2018年3月 同法人チェアマン特命外交担当(2020年3月 退任) 2020年7月 (公財)東京都サッカー協会理事(現在) 2021年3月 当社社外取締役(現在)	(注) 4	-
監査役 (常勤)	川久保 公 司	1956年10月7日生	1980年4月 安田信託銀行㈱入社 1999年10月 同社コンサルティング部長 2007年4月 みずほ信託銀行㈱執行役員コーポレートビジ ネス企画部長 2009年4月 ㈱みずほ銀行常務執行役員総合コンサルティ ング部長 2013年3月 みずほ信不動産販売㈱代表取締役社長 2015年7月 みずほ不動産販売㈱代表取締役社長(2017年 3月退任) 2017年3月 当社監査役(常勤)(現在)	(注) 5	2

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)	吉野 隆	1960年12月6日生	1983年4月 安田火災海上保険(株)入社 2009年4月 (株)損害保険ジャパン海上保険室長 2011年10月 Sompo Japan Nipponkoa Insurance Company of Europe取締役社長(2016年3月退任) 2014年4月 同社執行役員欧州部長 日本興亜損害保険(株)執行役員欧州部長 2014年9月 損害保険ジャパン日本興亜(株)(現損害保険ジャパン(株))執行役員欧州部長 損害保険ジャパン日本興亜ホールディングス(株)執行役員欧州部長(2016年3月退任) 2016年4月 損害保険ジャパン日本興亜(株)常務執行役員 2018年4月 同社常務執行役員企業マーケット推進本部長(2019年3月退任) 2019年3月 当社監査役(常勤)(現在)	(注)6	0
監査役 (注)2	山口 隆央	1954年9月13日生	1985年2月 公認会計士登録 1987年9月 山口公認会計士事務所入所 1996年1月 山口公認会計士事務所所長(現在) 2013年6月 サトーホールディングス(株)社外監査役(現在) 2015年6月 キョーリン製薬ホールディングス(株)社外監査役(現在) 2016年3月 当社社外監査役(現在) 2019年3月 ライオン(株)社外監査役(現在)	(注)5	1
監査役 (注)2	稗田 さやか (注)3	1978年10月22日生	2007年9月 弁護士登録 2007年9月 半蔵門総合法律事務所入所(2009年12月退所) 2010年1月 表参道総合法律事務所入所(現在) 2019年3月 当社社外監査役(現在)	(注)6	0
計					96

- (注)1. 取締役服部秀一、恩地祥光、中野武夫、木下由美子は、社外取締役であります。
2. 監査役山口隆央、稗田さやかは、社外監査役であります。
3. 稗田さやかの戸籍上の氏名は、木村さやかであります。
4. 2020年12月期に係る定時株主総会終結のときから2022年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
5. 2018年12月期に係る定時株主総会終結のときから2022年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
6. 2019年12月期に係る定時株主総会終結のときから2023年12月期に係る定時株主総会終結のときまでであります。
7. 当社は、法令に定める監査役の数に欠ける場合に備え、会社法第329条第3項の規定に基づき、あらかじめ補欠の社外監査役1名を選任しております。補欠の社外監査役の略歴は次の通りであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
上原 昌弘	1946年4月8日生	1975年3月 公認会計士登録 1984年7月 上原公認会計士事務所設立 所長(現在) 2014年3月 当社社外監査役(2016年3月退任)	-

8. 当社では執行役員制度を導入しております。執行役員は上記取締役執行役員(7名)のほか、次の8名であり、その担当業務は以下の通りであります。

執行役員	栄田 聡	(株)東京建物アメニティサポート 代表取締役社長
執行役員	古林慎二郎	都市開発事業部長
執行役員	高橋伸欣	関西支店長 兼 関西住宅事業部長
執行役員	大久保昌之	住宅事業企画部長
執行役員	杉瀬一樹	(株)プライムプレイス 代表取締役社長執行役員
執行役員	三縞祐介	経理部長
執行役員	玉井克彦	日本パーキング(株) 代表取締役社長
執行役員	高橋 浩	ロジスティクス事業部担当 兼 商業事業部長 兼 ホテル事業部長

社外役員の状況

当社の社外取締役は4名、社外監査役は2名であります。当社との関係及び選任状況は以下の通りであります。

役名	氏名	当社との関係
社外取締役	服部 秀一	当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。 同氏については、弁護士としての専門的な知識・経験等を活かし、独立した立場で取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資すると判断し、選任しております。
社外取締役	恩地 祥光	当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。 同氏については、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、独立した立場で取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資すると判断し、選任しております。
社外取締役	中野 武夫	同氏は株式会社みずほ銀行及びみずほ信託銀行株式会社の出身であり、当社と両行との間では資金借入等の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。 また、同氏は一般財団法人松翁会の理事長を兼職しており、当社と同財団の間では、健康診断業務委託等の取引及び当社から同財団に対しての寄付がありますが、取引及び寄付の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別な利害関係はありません。 同氏については、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、独立した立場で取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資すると判断し、選任しております。
社外取締役	木下 由美子	同氏は公益財団法人東京都サッカー協会の理事を兼職しており、当社は同法人が主催するイベントに協賛費用を支払っておりますが、支払額の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しており、特別な利害関係はありません。 同氏については、海外勤務などで培われた国際性と公益法人での多岐にわたる業務経験を活かし、独立した立場で取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資すると判断し、選任しております。
社外監査役	山口 隆央	当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。 同氏については、公認会計士としての専門的な知識・経験等を当社の監査業務に活かしていただけると判断し、選任しております。
社外監査役	稗田 さやか	当社と同氏との間に特別な利害関係はありません。 同氏については、弁護士としての専門的な知識・経験等を当社の監査業務に活かしていただけると判断し、選任しております。

社外取締役及び社外監査役については、人格・能力・見識・経験等を総合的に判断し、独立した客観的な立場から当社の経営等に対して適切な意見を述べていただける方を選任することで、取締役会の監督機能強化等を図っております。

また、社外取締役及び社外監査役の当社株式の保有状況につきましては、上記「(2) 役員の状況 役員一覧」において記載の通りであります。

なお、当社においては、社外取締役を選任するにあたり、独立性をその実質面において担保するための独立性判断基準を定めており、東京証券取引所が定める独立性基準に加え、以下の基準のいずれにも該当しない場合、当該社外取締役に独立性があるものと判断しております。

- ・直近事業年度における当社の連結売上上の2%以上を占める取引先又はその業務執行者
- ・当社の総議決権数の10%を超える議決権を有する株主又はその業務執行者
- ・当社の会計監査人である監査法人の代表社員、社員又は従業員
- ・直近年度における当社からの報酬額(ただし役員報酬を除く)が100万円を超えるコンサルタント、会計専門家又は法律専門家

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、社長又は担当役員から当社及びグループ会社の営業活動の状況、内部統制の状況等について定期的に報告を受けており、独立した客観的立場から経営陣に対し助言等を行っております。

また、社外監査役を含む監査役は、会計監査人が適切な監査を実施しているか監視検証するために、会計監査人より年間監査計画を受領し、その後も定期的な報告や、法令、会計基準の情報提供を受ける等、必要に応じて連携した活動を実施しております。

監査役は、内部監査部門との緊密な連携を保ち、効率的な監査を実施するために、監査役会において内部監査部門からの定期的報告を受けております。常勤監査役は、別途内部監査部門から定期的報告を受けております。

また、社外取締役と監査役は、互いに独立した客観的な立場を確保しつつ、社外取締役が効率的な情報収集を行えるよう、定期的な会合機会を設けること等による連携を確保しております。

(3)【監査の状況】

監査役監査の状況

イ. 監査役監査の組織、人員及び手続

当社における監査役会は、常勤監査役2名、社外監査役2名で構成されており、監査の方針、監査計画、監査の方法及び監査業務の分担等を策定するとともに、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議及び決議を行っております。なお、社外監査役山口隆央氏は、公認会計士の資格を有し、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。

ロ. 監査役及び監査役会の活動状況

当社は監査役会を原則月1回開催しており、当事業年度においては計13回開催いたしました。個々の監査役の出席状況については次の通りであります。

役名	氏名	出席回数	出席率
常勤監査役	川久保 公 司	12回	92%
常勤監査役	吉 野 隆	13回	100%
社外監査役	山 口 隆 央	13回	100%
社外監査役	稗 田 さやか	10回	77%

社外監査役稗田さやか氏は、出産のため2020年3月及び4月に開催した計3回の監査役会を欠席しております。

監査役会における主な検討事項は次の通りであります。

- ・ 監査役会の運営に関する事項
- ・ 株主総会に関連する事項
- ・ 経営管理体制及びガバナンス体制の整備及び運営状況に関する事項
- ・ 内部統制システムの構築状況と有効性の検証に関する事項
- ・ 会計監査人による会計監査の相当性の検証及び評価に関する事項

常勤監査役の主な活動内容は次の通りであります。

業務監査	取締役会への出席と意見陳述
	グループ経営会議等の重要会議への出席と意見陳述
	代表取締役及び社外取締役との定期的なミーティング並びに取締役との個別面談
	各事業本部及びグループ会社に対する往査及び報告聴取
	社内規程等の整備状況の検証
	重要な決裁書類等の閲覧
	内部監査室からの監査実施計画、監査結果の報告聴取、意見交換
会計監査	会計監査人からの監査計画説明、四半期レビュー報告、監査結果報告
	四半期決算、本決算に係る業務の状況調査並びに監査

各常勤監査役の監査活動に関しては、相互に適時・適切に報告し、情報を共有しております。また、監査役会においては、社外監査役に対し適切に報告し、情報の共有化を図っております。

#### 内部監査の状況

当社では、代表取締役社長執行役員直属の内部監査室（5名）を設置しております。内部監査室は、毎年作成する監査計画に基づき業務監査を定期的を実施するとともに、改善等の提言を行い、また改善措置の実施についてモニタリングを行うなどの有効な内部監査を通じて、適正な業務推進の実現に向け努めております。

また、これらの内部監査業務を実効的に行うため、内部監査室は監査役及び会計監査人との情報の交換等連携を十分に図るよう努めております。

#### 会計監査の状況

##### イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

##### ロ．継続監査期間

16年間

##### ハ．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 柳井 浩一

指定有限責任社員 業務執行社員 小島 亘司

##### ニ．監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士8名、その他の補助者22名であります。

##### ホ．監査法人の選定方針と理由

当社は監査公認会計士等の選定にあたり、(公社)日本監査役協会の定める「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」等を踏まえ、監査法人の品質管理体制、独立性、監査実施体制並びに監査報酬等について総合的に確認・検討した上で選定することとしております。

上記の確認・検討を行った結果、当連結会計年度の監査公認会計士等としてEY新日本有限責任監査法人を再任することが適当であると判断いたしました。

なお、監査役会は、監査公認会計士等の職務の執行に支障がある場合等その必要があると判断した場合は、監査公認会計士等の解任又は不再任に関する議案を決定し、当社は、当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

また、監査役会は、監査公認会計士等が会社法第340条第1項に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、監査公認会計士等を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、監査公認会計士等を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

##### ヘ．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、EY新日本有限責任監査法人の品質管理体制、監査実施体制、監査報酬、監査役等とのコミュニケーション並びに経営者等との関係等について総合的に確認・検討し、同監査法人の監査活動は適切であると評価しております。

監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬

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	73	1	76	2
連結子会社	46	2	46	2
計	120	3	123	4

当社における非監査業務の内容は、社債発行に伴うコンフォートレター作成業務であります。  
また、連結子会社における非監査業務の内容は、会計に関する助言・指導業務であります。

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワーク（Ernst & Young）に対する報酬（イ．を除く）

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	-	2	-	1
連結子会社	1	-	2	5
計	1	2	2	6

当社における非監査業務の内容は、移転価格税制に関する助言業務等であります。  
また、連結子会社における非監査業務の内容は、税務デューデリジェンス業務等であります。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

ニ．監査報酬の決定方針

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

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査内容、職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等について会社法に基づく同意の判断をいたしました。

(4)【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

イ．役員の報酬等の決定に関する基本的な考え方（業績連動報酬に係る指標、当該指標を選択した理由及び業績連動報酬の決定方法を含む）

当社は、企業理念「信頼を未来へ」のもと、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を目指しており、役員報酬については、短期のみならず中長期的な企業価値増大への貢献意識も高めることを目的として、報酬の一定割合を業績・株価と連動させる報酬体系としております。

取締役の報酬は「固定報酬」「業績連動報酬」「株式報酬」により構成され、その支給割合は後記の方針に基づき適切に設定することとし、各取締役の報酬の額は、指名・報酬諮問委員会に諮問のうえ取締役会にて決定することとしております。

なお、社外取締役及び監査役の報酬は、その職務内容を勘案し「固定報酬」のみとしております。

（役員の報酬等に関する株主総会の決議年月日と当該決議の内容）

「固定報酬」

2008年3月28日開催の第190期定時株主総会において、取締役の報酬額を月額3千5百万円以内とすること、監査役の報酬額を月額8百万円以内とすることを決議いたしました。

「業績連動報酬」

2013年3月28日開催の第195期定時株主総会において、各事業年度の業績向上への意欲士気を高めるため、社外取締役を除く取締役に対し業績連動報酬を導入し、前事業年度における連結経常利益の1%かつ連結当期純利益（親会社株主に帰属する当期純利益）の2%の範囲内で支給することを決議いたしました。

「株式報酬」

2018年3月28日開催の第200期定時株主総会において、中長期的な企業価値増大に貢献する意識を高めることを目的とし、社外取締役を除く取締役に対する株式報酬制度「株式給付信託（BBT（=Board Benefit Trust））」を導入することを決議いたしました。

株式報酬制度の概要は以下の通りとなります。

- ・株式報酬制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託を通じて取得され、社外取締役を除く取締役に対して、当社が定める「役員株式給付規程」に従って、当社株式及び当社株式を時価換算した金額相当の金銭が、本信託を通じて給付される制度となっております。
- ・具体的には1事業年度4万株（4万ポイント）を上限として、各事業年度毎に、各取締役に対し役位を勘案して定まる数のポイントが付与され、退任時に、累積したポイント数に応じた当社株式及び時価換算した金額相当の金銭が給付されます。

ロ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限を有する者の名称、その権限の内容及び裁量の範囲、並びにかかる決定に関する委員会の手続の概要

取締役の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限を有する者は、取締役会であります。取締役会のかかる決定に関与する委員会として指名・報酬諮問委員会を設置しており、同委員会は社外取締役を過半数とする計7名（社外取締役4名、社外取締役を除く取締役3名）で構成されております。取締役の報酬等に関する取締役会の決議事項に関しては、同委員会への諮問・答申を経ることとしております。

また、監査役の報酬については監査役間の協議により決定しております。

ハ．当事業年度の役員の報酬等の額の決定過程における取締役会・委員会の活動内容

当事業年度の社外取締役を除く取締役の以下の報酬の額については、指名・報酬諮問委員会に諮問のうえ取締役会にて決定いたしました。

- ・「固定報酬」 株主総会決議の範囲内で各取締役に支給する固定報酬の額
- ・「業績連動報酬」 前事業年度の業績を踏まえて各取締役に支給する業績連動報酬の額
- ・「株式報酬」 各取締役に対し役位を勘案して付与する当事業年度のポイントの数



二．当事業年度における業績連動報酬に係る指標の目標と実績

当事業年度における業績連動報酬に係る指標は、前事業年度における連結経常利益等としております。目標である連結経常利益430億円、連結当期純利益280億円（2019年2月5日の決算短信にて2019年12月期の業績予想として公表）に対して、実績は連結経常利益446億1千1百万円（3.7%増）、連結当期純利益297億9千6百万円（6.4%増）となりました。

ホ．報酬等の種類別の支給割合の決定に関する方針

社外取締役を除く取締役の報酬等の支給割合の決定に関する方針は下表の通りであります。

項目	固定報酬	業績連動報酬	株式報酬
位置付け	基本報酬	短期インセンティブ	中長期インセンティブ
変動性	-	単年度業績に連動	株価に連動
総報酬に対する割合(目安)	50～60%	30～40%	5～10%

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数(名)
		固定報酬	業績連動報酬	株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	444	254	156	33	8
監査役 (社外監査役を除く。)	52	52	-	-	2
社外役員	54	54	-	-	6

(注) 株式報酬の総額は、当事業年度における株式給付信託(BBT)に基づく役員株式給付引当金繰入額であります。

役員株式給付引当金繰入額につきましては、当社が拠出する金銭を原資として信託を通じて取得された当社株式の帳簿価額が算定の基礎となっております。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者がいないため、記載しておりません。

( 5 ) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、取引関係の維持・強化等により、当社グループの中長期的な企業価値の向上に資すると判断される他社株式を純投資目的以外の株式（政策保有株式）として保有しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、取引関係の維持・強化等により、当社グループの中長期的な企業価値の向上に資すると判断される他社株式を純投資目的以外の株式（政策保有株式）として保有しております。

個別の政策保有株式については、不動産取引、共同事業、建設・設備取引、財務取引等の取引実績と見通し及び配当実績等、当社グループの企業価値の維持・向上に資するか否かという観点から保有意義の適否を検証しております。その内容、処分実績等について取締役会に報告し、検証の結果、保有を継続する意義が認められなくなった株式については、株式市場等への影響も勘案しながら、縮減を図っていきます。

2021年1月25日開催の取締役会において、個別銘柄ごとの取引実績及び保有状況を報告し、保有の適否について検証いたしました。

ロ．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	27	5,273
非上場株式以外の株式	49	78,907

( 当事業年度において株式数が増加した銘柄 )

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	120	中長期的な観点において経営戦略上有効であるため。
非上場株式以外の株式	2	1,872	中長期的な観点において経営戦略上有効であるため。

( 当事業年度において株式数が減少した銘柄 )

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	2	2,519

八．特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注) 2	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
ヒューリック株式会社	41,849,033	41,849,033	ビル事業における不動産取引及び共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	47,414	55,073		
大成建設株式会社	951,980	951,980	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引、共同事業及び建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	3,384	4,326		
SOMPOホールディングス株式会社	801,905	801,905	同社グループ会社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有 (注) 4
	3,346	3,448		
日本酸素ホールディングス株式会社	1,085,832	2,088,832	ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	2,080	5,071		
安田倉庫株式会社	1,603,000	1,603,000	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	1,550	1,671		
TPR株式会社	933,687	933,687	ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	1,322	2,018		
前田建設工業株式会社	1,423,000	-	住宅事業における共同事業及び建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 なお、同社は取引先であり中長期的な観点において経営戦略上有効であるため株式を取得いたしました。	有
	1,304	-		
片倉工業株式会社	980,000	980,000	ビル事業における不動産取引・共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	1,303	1,337		
宝ホールディングス株式会社	1,000,000	1,000,000	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引・共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	1,289	1,005		
芙蓉総合リース株式会社	170,000	170,000	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有
	1,159	1,252		
日本毛織株式会社	1,112,500	1,112,500	アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	1,110	1,256		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)2	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
オカモト株式会社	260,200	260,200	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	1,029	1,055		
株式会社西武ホールディングス	994,300	994,300	アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有 (注)4
	1,005	1,784		
西松建設株式会社	472,967	472,967	ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	999	1,168		
株式会社みずほフィナンシャルグループ	684,112	6,841,122	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引・共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。(注)3	有 (注)4
	894	1,151		
東京海上ホールディングス株式会社	147,400	147,400	同社グループ会社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有 (注)4
	782	901		
株式会社ミツウロコグループホールディングス	567,000	567,000	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	755	733		
帝国繊維株式会社	298,733	298,733	ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	無
	713	705		
ヤマトホールディングス株式会社	260,000	260,000	同社グループ会社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有 (注)4
	684	485		
平和不動産株式会社	182,400	182,400	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	680	547		
東武鉄道株式会社	180,098	180,098	住宅事業における不動産取引・共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	553	712		
株式会社大気社	200,700	200,700	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引及び建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	543	781		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)2	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
戸田建設株式会社	690,300	-	ビル事業における不動産取引及び建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 なお、同社は取引先であり中長期的な観点において経営戦略上有効であるため株式を取得いたしました。	有
	471	-		
アズビル株式会社	80,000	80,000	ビル事業における建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	451	246		
沖電気工業株式会社	470,076	470,076	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引及び建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	428	714		
株式会社ニッピ	100,000	100,000	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	382	399		
日油株式会社	72,187	72,187	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	377	263		
日本信号株式会社	375,000	375,000	アセットサービス事業における建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	352	547		
日本精工株式会社	326,857	326,857	ビル事業における共同事業等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	292	340		
松井建設株式会社	363,000	363,000	ビル事業における建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	269	295		
タカスタンダード株式会社	166,000	166,000	同社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	251	327		
岡部株式会社	305,100	305,100	アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	236	279		
サッポロホールディングス株式会社	111,980	111,980	同社グループ会社は当社グループ所有ビルのテナントであり、ビル事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	222	288		
株式会社浅沼組	50,000	50,000	住宅事業における建設・設備取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。	有
	199	237		
株式会社大垣共立銀行	64,968	64,968	アセットサービス事業における不動産取引等を維持・強化して企業価値向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な資金調達に資するため。	有
	136	155		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)2	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
株式会社スペース マーケット	171,000	171,000	ビル事業における不動産取引等を維持・ 強化して企業価値向上に資するため。	無
	131	273		
東亜建設工業株式会 社	63,600	63,600	アセットサービス事業における不動産取 引等を維持・強化して企業価値向上に資 するため。	有
	126	105		
ダイダン株式会社	42,350	42,350	ビル事業における建設・設備取引等を維 持・強化して企業価値向上に資するた め。	有
	126	119		
インターライフホー ルディングス株式会 社	400,000	400,000	アセットサービス事業における不動産取 引等を維持・強化して企業価値向上に資 するため。	有
	119	101		
株式会社グローバル キッズCOMPANY	100,000	100,000	クオリティライフ事業における共同事業 等を維持・強化して企業価値向上に資す るため。	無
	96	75		
株式会社三井住友 フィナンシャルグ ループ	25,872	25,872	同社グループ会社は当社グループ所有ビ ルのテナントであり、ビル事業における 不動産取引等を維持・強化して企業価値 向上に資するため。 また、財務取引を行っており、安定的な 資金調達に資するため。	有 (注)4
	82	104		
株式会社LIXIL グループ	29,680	29,680	同社は当社グループ所有ビルのテナント であり、ビル事業における不動産取引等 を維持・強化して企業価値向上に資する ため。	有 (注)4
	66	56		
常磐興産株式会社	42,866	42,866	当社グループ全体の事業に係る良好な関 係を維持・強化して企業価値向上に資す るため。	有
	59	71		
株式会社大和証券グ ループ本社	117,055	117,055	アセットサービス事業における不動産取 引等を維持・強化して企業価値向上に資 するため。 また、財務取引を行っており、安定的な 資金調達に資するため。	有
	55	64		
株式会社四国銀行	47,144	47,144	財務取引を行っており、安定的な資金調 達に資するため。	有
	32	49		
株式会社千葉興業銀 行	53,240	53,240	財務取引を行っており、安定的な資金調 達に資するため。	有
	13	21		
フィデアホールディ ングス株式会社	100,000	100,000	財務取引を行っており、安定的な資金調 達に資するため。	有 (注)4
	10	13		
株式会社東天紅	6,292	6,292	住宅事業における不動産取引等を維持・ 強化して企業価値向上に資するため。	無
	5	7		
日本製紙株式会社	2,823	2,823	アセットサービス事業における不動産取 引等を維持・強化して企業価値向上に資 するため。	有
	3	5		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由 (注)2	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
前田道路株式会社	-	216,000	(前事業年度) 当社グループ全体の事業に係る良好な関係 を維持・強化して企業価値向上に資する ため。	有
	-	577		

- (注) 1. 「-」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。
2. 定量的な保有効果については、相手先との取引等に関する情報管理の観点から記載しておりません。  
なお、保有の合理性を検証した方法については、上記イ.に記載しております。
3. 当事業年度に株式の併合があった銘柄の前事業年度の株式数は、前事業年度末時点での株式数を記載しております。
4. 保有先企業は当社の株式を保有しておりませんが、同子会社が当社の株式を保有しております。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	-	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-	-

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(百万円)	売却損益の 合計額(百万円)	評価損益の 合計額(百万円)
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

(注) 「-」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。

## 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。

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

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2020年1月1日から2020年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2020年1月1日から2020年12月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表の適正性を確保するための特段の取組みについて

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



1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 39,504	1 54,647
受取手形及び営業未収入金	13,179	13,730
販売用不動産	1, 6 151,004	1, 6 164,578
仕掛販売用不動産	2 98,216	2 112,485
開発用不動産	6 88,104	6 71,508
その他	5 34,635	5 30,857
貸倒引当金	45	49
流動資産合計	424,600	447,757
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	361,679	372,585
減価償却累計額	147,366	147,740
建物及び構築物(純額)	1, 2 214,312	1, 2 224,844
土地	1, 2, 4 550,565	1, 2, 4 530,963
建設仮勘定	13,928	9 39,042
その他	28,042	28,995
減価償却累計額	17,219	17,563
その他(純額)	1, 2 10,822	1, 2 11,431
有形固定資産合計	6 789,628	6 806,281
<b>無形固定資産</b>		
借地権	1 110,745	1 128,991
のれん	1,192	546
その他	1,137	1,013
無形固定資産合計	6 113,076	6 130,552
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1, 3, 5 155,858	1, 3, 5 139,308
匿名組合出資金	3, 5 4,469	3, 5 8,829
長期貸付金	6	8
繰延税金資産	1,900	2,278
敷金及び保証金	1, 2 21,754	1, 2 21,594
退職給付に係る資産	1,819	1,217
その他	2, 3, 5 51,033	2, 3, 5 66,906
貸倒引当金	97	94
投資その他の資産合計	236,745	6 240,049
固定資産合計	1,139,449	1,176,882
資産合計	1,564,049	1,624,640

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	1 226,119	1 68,314
コマーシャル・ペーパー	85,000	55,000
1年内償還予定の社債	15,000	20,000
未払金	1 11,482	1 9,784
未払法人税等	8,321	10,203
完成工事補償引当金	9	11
賞与引当金	903	944
役員賞与引当金	24	24
環境対策引当金	3	1
関係会社清算損失引当金	280	275
不動産特定共同事業出資受入金	2 8,991	2 5,083
その他	1 53,107	1 50,228
<b>流動負債合計</b>	<b>409,242</b>	<b>219,869</b>
<b>固定負債</b>		
社債	210,000	205,000
長期借入金	1 385,932	1 625,944
繰延税金負債	26,650	20,351
再評価に係る繰延税金負債	4 27,187	4 23,666
役員株式給付引当金	88	139
役員退職慰労引当金	192	76
環境対策引当金	26	26
受入敷金保証金	1 77,062	1 78,975
退職給付に係る負債	12,099	12,634
不動産特定共同事業出資受入金	2 15,091	2 15,800
その他	1 16,263	1 23,026
<b>固定負債合計</b>	<b>770,595</b>	<b>1,005,640</b>
<b>負債合計</b>	<b>1,179,837</b>	<b>1,225,510</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,744	66,587
利益剰余金	129,170	141,422
自己株式	10,232	219
<b>株主資本合計</b>	<b>278,133</b>	<b>300,242</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	65,002	54,928
繰延ヘッジ損益	-	42
土地再評価差額金	4 31,022	4 34,965
為替換算調整勘定	248	850
退職給付に係る調整累計額	600	120
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>96,874</b>	<b>89,122</b>
非支配株主持分	9,203	9,765
<b>純資産合計</b>	<b>384,211</b>	<b>399,129</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>1,564,049</b>	<b>1,624,640</b>

【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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業収益	323,036	334,980
営業原価	1 233,342	1 251,954
営業総利益	89,694	83,025
販売費及び一般管理費	2 37,283	2 33,393
営業利益	52,410	49,631
営業外収益		
受取利息	35	18
受取配当金	2,848	3,302
持分法による投資利益	-	215
投資事業組合利益	5	1,386
補助金収入	319	407
その他	329	360
営業外収益合計	3,537	5,691
営業外費用		
支払利息	6,970	6,725
借入手数料	1,159	998
持分法による投資損失	742	-
社債発行費	728	197
不動産特定共同事業分配金	213	116
投資事業組合損失	1,207	10
その他	313	202
営業外費用合計	11,335	8,250
経常利益	44,611	47,072
特別利益		
固定資産売却益	3 75	3 628
投資有価証券売却益	1,858	1,911
関係会社株式売却益	-	2,014
関係会社出資金売却益	288	-
関係会社清算益	710	5
関係会社清算損失引当金戻入額	-	5
受取補償金	-	165
特別利益合計	2,932	4,730
特別損失		
固定資産売却損	4 0	4 23
固定資産除却損	5 262	5 263
減損損失	6 1,350	6 899
投資有価証券売却損	-	128
関係会社出資金売却損	321	-
投資有価証券評価損	-	2,013
関係会社清算損失引当金繰入額	280	-
社債償還損	-	814
新型コロナウイルス感染症による損失	-	7 736
特別損失合計	2,215	4,879
税金等調整前当期純利益	45,329	46,923
法人税、住民税及び事業税	15,244	16,639
法人税等調整額	739	2,556
法人税等合計	14,504	14,083
当期純利益	30,824	32,839
非支配株主に帰属する当期純利益	1,027	1,044
親会社株主に帰属する当期純利益	29,796	31,795

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
当期純利益	30,824	32,839
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	15,573	10,338
土地再評価差額金	90	3,611
為替換算調整勘定	174	19
退職給付に係る調整額	538	479
持分法適用会社に対する持分相当額	449	1,122
その他の包括利益合計	1 15,578	1 8,349
包括利益	46,402	24,490
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	44,945	23,711
非支配株主に係る包括利益	1,456	779

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,722	107,468	237	266,404
当期変動額					
剰余金の配当			8,095		8,095
親会社株主に帰属する当期純利益			29,796		29,796
自己株式の取得				10,004	10,004
自己株式の処分		0		10	10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		22			22
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	22	21,701	9,994	11,728
当期末残高	92,451	66,744	129,170	10,232	278,133

	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	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	49,859	30,932	872	61	81,726	8,447	356,578
当期変動額							
剰余金の配当							8,095
親会社株主に帰属する当期純利益							29,796
自己株式の取得							10,004
自己株式の処分							10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							22
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	15,143	90	623	538	15,148	755	15,904
当期変動額合計	15,143	90	623	538	15,148	755	27,633
当期末残高	65,002	31,022	248	600	96,874	9,203	384,211

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,744	129,170	10,232	278,133
当期変動額					
剰余金の配当			9,202		9,202
親会社株主に帰属する当期純利益			31,795		31,795
土地再評価差額金の取崩			331		331
自己株式の取得				2	2
自己株式の処分		0		6	6
自己株式の消却		10,008		10,008	-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		157			157
利益剰余金から資本剰余金への振替		10,008	10,008		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	157	12,252	10,013	22,108
当期末残高	92,451	66,587	141,422	219	300,242

	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	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	65,002	-	31,022	248	600	96,874	9,203	384,211
当期変動額								
剰余金の配当								9,202
親会社株主に帰属する当期純利益								31,795
土地再評価差額金の取崩								331
自己株式の取得								2
自己株式の処分								6
自己株式の消却								-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								157
利益剰余金から資本剰余金への振替								-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	10,074	42	3,942	1,099	479	7,752	561	7,190
当期変動額合計	10,074	42	3,942	1,099	479	7,752	561	14,917
当期末残高	54,928	42	34,965	850	120	89,122	9,765	399,129

## 【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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	45,329	46,923
減価償却費	17,277	18,971
減損損失	1,350	899
のれん償却額	1,647	645
持分法による投資損益(は益)	742	215
貸倒引当金の増減額(は減少)	1	1
賞与引当金の増減額(は減少)	34	83
役員賞与引当金の増減額(は減少)	18	0
役員株式給付引当金の増減額(は減少)	35	50
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	49	115
環境対策引当金の増減額(は減少)	0	1
関係会社清算損失引当金の増減額(は減少)	280	5
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	437	454
受取利息及び受取配当金	2,883	3,321
支払利息	6,970	6,725
投資事業組合損益(は益)	1,201	1,376
投資有価証券評価損益(は益)	-	2,013
投資有価証券売却損益(は益)	1,858	1,783
関係会社株式売却損益(は益)	-	2,014
社債償還損	-	814
関係会社出資金売却損益(は益)	32	-
関係会社清算損益(は益)	710	5
固定資産除売却損益(は益)	187	340
売上債権の増減額(は増加)	1,278	784
たな卸資産の増減額(は増加)	2 34,533	2 10,925
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	2,644	2,243
仕入債務の増減額(は減少)	291	296
敷金及び保証金の増減額(は増加)	485	366
預り金の増減額(は減少)	7,226	5,086
受取補償金	-	5,493
その他	3,125	2,802
小計	40,680	61,482
利息及び配当金の受取額	2,883	4,860
利息の支払額	6,616	7,175
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	12,850	15,642
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,096	43,524

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,556	4,455
投資有価証券の取得による支出	7,911	4,158
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	27	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	3,154
関係会社出資金の取得による支出	4,223	5,186
関係会社出資金の償還による収入	3,884	63
関係会社出資金の売却による収入	4,078	-
匿名組合出資金の払込による支出	810	4,647
匿名組合出資金の払戻による収入	1,244	288
固定資産の売却による収入	4,518	3,907
固定資産の取得による支出	64,726	58,184
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(は減少)	2,560	3,199
その他	105	1,604
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>64,082</b>	<b>66,724</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	0	0
コマーシャル・ペーパーの増減額(は減少)	52,000	30,000
長期借入れによる収入	17,500	310,700
長期借入金の返済による支出	65,822	228,492
長期未払金の返済による支出	902	202
社債の発行による収入	80,000	40,000
社債の償還による支出	15,000	40,000
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	113	458
自己株式の売却による収入	1	0
自己株式の取得による支出	10,004	2
配当金の支払額	8,085	9,194
非支配株主への配当金の支払額	591	672
非支配株主からの払込みによる収入	-	770
その他	979	4,139
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>48,000</b>	<b>38,307</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	220	41
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	7,794	15,148
現金及び現金同等物の期首残高	31,702	39,497
現金及び現金同等物の期末残高	1 39,497	1 54,645



【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 27社

主要な連結子会社

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

東京建物シニアライフサポート(株)は、保有株式売却に伴い、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

(株)東京建物ファイナンス

(連結の範囲から除いた理由)

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

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の数

関連会社 20社

主要な会社名 霞が開開発特定目的会社

揚州万航置業有限公司は、新規設立したため、持分法適用の範囲に含めております。

西淀川口ジスティクス特定目的会社は、優先出資により、持分法適用の範囲に含めております。

上海万双建築技術有限責任会社は、清算終了したため、持分法適用の範囲から除外しております。

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

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

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次の通りであります。

6月30日決算会社 匿名組合1社(\*1)

11月30日決算会社 特定目的会社1社(\*2)

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

(\*2) 連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。

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

その他の連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。

#### 4 会計方針に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### 有価証券

###### 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

###### その他有価証券

###### 時価のあるもの

連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

###### 時価のないもの

移動平均法による原価法

###### たな卸資産

###### 販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

###### 仕掛販売用不動産

同上

###### 開発用不動産

同上

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

###### 当社及び国内連結子会社

###### 有形固定資産(リース資産を除く)

建物及び構築物 定額法

###### その他

機械及び装置 主として定額法

車両運搬具 主として定率法

工具、器具及び備品 同上

ただし、一部国内連結子会社は2016年3月31日以前に取得した建物附属設備及び構築物において定率法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については、主として法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

###### 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

###### リース資産

###### 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

###### 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。なお、リース取引開始日が2008年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

###### 在外連結子会社

定額法

##### (3) 重要な繰延資産の処理方法

###### 社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

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

完成工事補償引当金

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

賞与引当金

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

役員賞与引当金

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

役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく当社役員への当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

役員退職慰労引当金

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

環境対策引当金

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

関係会社清算損失引当金

関係会社の清算に伴う損失に備えるため、損失見込額を計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

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

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

小規模企業等における簡便法の採用

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

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(8) のれんの償却方法及び償却期間

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

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(10) 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

(未適用の会計基準等)

(収益認識に関する会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「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 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会( IASB )及び米国財務会計基準審議会( FASB )は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」( IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606 )を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものであります。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまでわが国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用いたします。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(時価の算定に関する会計基準等)

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会( IASB )及び米国財務会計基準審議会( FASB )が、公正価値測定についてはほぼ同じ内容の詳細なガイダンス(国際財務報告基準( IFRS )においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」)を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものであります。

企業会計基準委員会の時価算定会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的に全て取り入れることとされ、また、これまでわが国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用いたします。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で未定であります。

(会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準)

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものであります。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかな場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解(注1-2)の定めを引き継ぐこととされております。

(2) 適用予定日

2021年12月期の年度末から適用いたします。

(会計上の見積りの開示に関する会計基準)

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会( IASB )が2003年に公表した国際会計基準( IAS )第1号「財務諸表の表示」(以下「IAS 第1号」)第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準(以下「本会計基準」)が開発され、公表されたものであります。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則(開示目的)を示した上で、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものであります。

(2) 適用予定日

2021年12月期の年度末から適用いたします。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「投資事業組合利益」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「その他」に表示しておりました334百万円は、「投資事業組合利益」5百万円、「その他」329百万円として組替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示しておりました「投資事業組合利益」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より「投資事業組合損失」と合わせて、純額で「投資事業組合損益(は益)」として表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「投資事業組合損失」に表示しておりました1,207百万円及び、「その他」に表示しておりました3,130百万円は、「投資事業組合損益(は益)」1,201百万円、「その他」3,125百万円として組替えております。

(追加情報)

(株式給付信託(BBT))

当社は、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、役員を対象とする株式報酬制度「株式給付信託(BBT(Board Benefit Trust))」(以下「本制度」という。)を導入しております。

本制度に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 平成27年3月26日)に準じて、総額法を適用しております。

1. 取引の概要

本制度は、当社が拠出する金銭を原資として当社株式が信託(以下、本制度に基づき設定される信託を「本信託」という。)を通じて取得され、役員に対して、当社が定める「役員株式給付規程」に従って、当社株式及び当社株式を時価で換算した金額相当の金銭(以下「当社株式等」という。)が本信託を通じて給付される株式報酬制度となります。なお、役員が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として役員の退任時となります。

2. 信託に残存する自社の株式

当社は、本信託に残存する当社株式を、本信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により、純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度末においては189百万円及び120,600株、当連結会計年度末においては182百万円及び116,300株であります。

(新型コロナウイルスの感染拡大に伴う会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の今後の拡がり方や収束時期を予測することは困難な状態にありますが、当社グループでは、事業を取り巻く環境は今後緩やかに回復し、翌連結会計年度の第4四半期末に向けて概ね平常化するという想定のもと、会計上の見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染拡大による影響は不確定要素が多く、感染拡大の状況や経済環境等が変化した場合には、当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(連結貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 (2019年12月31日)		当連結会計年度 (2020年12月31日)	
販売用不動産	251 百万円	( - 百万円)	251 百万円	( - 百万円)
建物及び構築物	67,002	( 60,598 )	63,503	( 57,876 )
土地	23,128	( - )	21,556	( 97 )
その他(有形固定資産)	297	( 297 )	1,685	( 1,685 )
借地権	90,633	( 90,633 )	90,613	( 90,613 )
敷金及び保証金	4,466	( 4,466 )	4,480	( 4,480 )
計	185,779	(155,995 )	182,090	(154,752 )

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

担保に係る債務

	前連結会計年度 (2019年12月31日)		当連結会計年度 (2020年12月31日)	
短期借入金	173,075 百万円	(172,749 百万円)	3,350 百万円	( 3,350 百万円)
未払金	202	( - )	202	( - )
その他(流動負債)	326	( - )	326	( - )
長期借入金	10,431	( 10,200 )	135,099	(135,099 )
受入敷金保証金	175	( - )	159	( - )
その他(固定負債)	2,637	( - )	2,434	( - )
計	186,849	(182,949 )	141,572	(138,449 )

上記のうち、( )内書きはノンリコース債務を示しております。

上記のほか、前連結会計年度及び当連結会計年度において、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保等として、現金及び預金(定期預金)1百万円並びに投資有価証券162百万円を、差し入れております。

2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
仕掛販売用不動産	4,445 百万円	5,466 百万円
建物及び構築物他	2,830	2,395
土地	12,185	5,400
敷金及び保証金	80	75
その他(投資その他の資産)	12	0
計	19,554	13,337

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

3 非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
投資有価証券(株式)	21,818 百万円	19,891 百万円
投資有価証券(優先出資)	46	1,143
投資有価証券(その他)	764	224
匿名組合出資金	2,706	7,112
その他(投資その他の資産(出資金))	27,669	33,089



4 土地の再評価

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

・再評価の方法

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

・再評価を行った年月日

2000年12月31日

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

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
その他(流動資産)	57 百万円	53 百万円
投資有価証券	923	2,088
匿名組合出資金	4,469	8,829
その他(投資その他の資産)	0	0
計	5,452	10,971

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

6 前連結会計年度において、有形固定資産23,518百万円及び無形固定資産57百万円を保有目的の変更により、販売用不動産22,575百万円及び開発用不動産1,000百万円に振替えております。

当連結会計年度において、有形固定資産24,198百万円、無形固定資産1百万円及び投資その他の資産45百万円を保有目的の変更により、販売用不動産24,244百万円に振替えております。また、開発用不動産22,798百万円を保有目的の変更により、有形固定資産660百万円、無形固定資産19,177百万円及び投資その他の資産2,960百万円に振替えております。

7 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
マンション購入者等の住宅ローンに対する債務保証	11,344 百万円	10,685 百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証	5,125	7,935
共同事業者の借入金に対する債務保証	54	490
計	16,524	19,111

上記のほか、前連結会計年度及び当連結会計年度において、海外事業において関係会社が出資するプロジェクト会社の資金借入に関して、同社の負債比率を一定の水準に維持すること等を約した保証契約を金融機関と締結しております。

8 社債の債務履行引受契約に係る偶発債務

次の社債については、金融機関との間に締結した社債の信託型デット・アサンプション契約(債務履行引受契約)に基づき債務の履行を委任しております。したがって、同社債に係る債務と同契約による支払金額とを相殺消去しておりますが、社債権者に対する当社の社債償還義務は社債償還時まで存続いたします。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
第18回無担保社債	- 百万円	15,000 百万円
第20回無担保社債	-	10,000
計	-	25,000

- 9 都市再開発法による第一種市街地再開発事業に伴う権利変換により、固定資産の取得価額から控除した圧縮記帳額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
建設仮勘定	- 百万円	9,221 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、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業原価	224 百万円	1,372 百万円

- 2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
広告宣伝費	3,850 百万円	3,010 百万円
給料手当	10,601	10,276
賞与引当金繰入額	333	349
役員賞与引当金繰入額	24	13
退職給付費用	785	784
役員退職慰労引当金繰入額	28	33
役員株式給付引当金繰入額	54	53

- 3 固定資産売却益の内容は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
土地	70 百万円	321 百万円
建物及び構築物他	5	307
計	75	628

- 4 固定資産売却損の内容は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
土地	- 百万円	23 百万円
建物及び構築物他	0	0
計	0	23

- 5 固定資産除却損の内容は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
建物及び構築物他	260 百万円	256 百万円
無形固定資産	2	6
計	262	263

6 減損損失

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

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
リゾート施設他	その他(有形固定資産)他	千葉県鴨川市他	1,020
その他	のれん	-	330

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

減損損失の内訳は次の通りであります。

建物及び構築物他	588 百万円
その他(有形固定資産)	430
無形固定資産	331
計	1,350

なお、回収可能価額は、主に使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを0.2%~0.7%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
ゴルフ場施設他	土地、建物及び構築物他	山梨県都留市他	899

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

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	566 百万円
建物及び構築物他	264
その他(有形固定資産)	68
無形固定資産	0
計	899

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

7 新型コロナウイルス感染症による損失

新型コロナウイルス感染症に対する政府、自治体からの各種要請等を踏まえ、温浴施設、リゾート施設及び商業施設等の臨時休業を実施いたしました。当該臨時休業期間中に発生した固定費(人件費・賃借料・減価償却費等)を新型コロナウイルス感染症による損失として、特別損失に計上しております。

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	24,077 百万円	14,799 百万円
組替調整額	1,398	209
税効果調整前	22,678	14,589
税効果額	7,105	4,250
その他有価証券評価差額金	15,573	10,338
土地再評価差額金：		
当期発生額	-	-
組替調整額	-	-
税効果調整前	-	-
税効果額	90	3,611
土地再評価差額金	90	3,611
為替換算調整勘定：		
当期発生額	260	17
組替調整額	-	-
税効果調整前	260	17
税効果額	85	1
為替換算調整勘定	174	19
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	887	527
組替調整額	111	164
税効果調整前	776	691
税効果額	237	211
退職給付に係る調整額	538	479
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	427	688
組替調整額	234	4
税効果調整前	661	692
税効果額	212	429
持分法適用会社に対する持分相当額	449	1,122
その他の包括利益合計	15,578	8,349

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	216,963,374	-	-	216,963,374

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)	153,713	7,799,067	6,401	7,946,379

(注) 普通株式には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式120,600株が含まれております。

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加	3,367株
2019年1月18日開催の取締役会決議に基づく自己株式取得による増加	7,795,700株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少	1株
株式給付信託(BBT)の給付による減少	6,400株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年3月27日 定時株主総会	普通株式	4,121	19	2018年12月31日	2019年3月28日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年8月2日 取締役会	普通株式	3,973	19	2019年6月30日	2019年9月3日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

(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
2020年3月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,601	22	2019年12月31日	2020年3月26日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	216,963,374	-	7,795,700	209,167,674

(変動事由の概要)

減少数の内訳は、次の通りであります。

自己株式の消却による減少 7,795,700株

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)	7,946,379	1,910	7,800,130	148,159

(注) 普通株式には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式116,300株が含まれております。

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買取による増加 1,910株

減少数の内訳は、次の通りであります。

単元未満株式の買増請求による減少 130株

株式給付信託(BBT)の給付による減少 4,300株

自己株式の消却による減少 7,795,700株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年3月25日 定時株主総会	普通株式	4,601	22	2019年12月31日	2020年3月26日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年8月4日 取締役会	普通株式	4,601	22	2020年6月30日	2020年9月2日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

(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
2021年3月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	5,019	24	2020年12月31日	2021年3月26日

(注) 配当金の総額には、株式給付信託(BBT)が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- 1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
現金及び預金	39,504 百万円	54,647 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	7	1
現金及び現金同等物	39,497	54,645

- 2 たな卸資産の増減額は、たな卸資産に係る未払金及び前渡金の増減額を含めて記載しております。
- 3 当連結会計年度に株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳  
 株式の売却により東京建物シニアライフサポート株式会社が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の  
 の資産及び負債の内訳並びに株式の売却価額と売却による収入は次の通りであります。

流動資産	479 百万円
固定資産	582
流動負債	2,269
固定負債	660
未実現利益	115
売却に伴う付随費用	17
株式売却益	2,014
株式の売却価額	50
売却に伴う付随費用	17
貸付金の回収	1,573
現金及び現金同等物	63
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社 株式の売却による収入	1,542

(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

(1) リース資産の内容

- ・有形固定資産 主としてリゾート事業における建物であります。
- ・無形固定資産 ソフトウェアであります。

(2) 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」に記載の通りであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、2008年12月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりますが、重要性がないため記載を省略しております。

(貸主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース投資資産の内訳

流動資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
リース料債権部分	9,091	8,821
見積残存価額部分	-	-
受取利息相当額	3,960	3,768
リース投資資産	5,131	5,053

(2) リース投資資産に係るリース料債権部分の連結決算後の回収予定額

流動資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12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
リース投資資産	270	291	291	291	291	7,654

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (2020年12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
リース投資資産	291	291	291	291	291	7,363



## 2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
1年内	5,359	5,830
1年超	80,140	124,262
合計	85,500	130,092

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
1年内	21,735	30,158
1年超	84,331	126,698
合計	106,067	156,856

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

有価証券及び投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、それぞれ発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

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

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)の管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(2019年12月31日)

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	39,504	39,504	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 其他有価証券	125,986	125,986	-
資産計	165,490	165,490	-
(1) 短期借入金	108	108	-
(2) コマーシャル・ペーパー	85,000	85,000	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	611,943	616,041	4,097
(4) 1年内償還予定の社債及び社債	225,000	228,178	3,178
負債計	922,051	929,328	7,276
デリバティブ取引	-	-	-

当連結会計年度(2020年12月31日)

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	54,647	54,647	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 其他有価証券	110,528	110,528	-
資産計	165,175	165,175	-
(1) 短期借入金	108	108	-
(2) コマーシャル・ペーパー	55,000	55,000	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	694,150	699,218	5,068
(4) 1年内償還予定の社債及び社債	225,000	226,670	1,670
負債計	974,258	980,997	6,738
デリバティブ取引	-	-	-

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

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 有価証券及び投資有価証券

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

負債

(1) 短期借入金及び(2) コマーシャル・ペーパー

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

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

(4) 1年内償還予定の社債及び社債

社債の時価については、市場価額等によっております。

デリバティブ取引

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

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	2019年12月31日	2020年12月31日
非上場株式等(*1)	29,560	27,372
優先出資証券(*1)	364	1,461
匿名組合出資金(*2)	4,469	8,829
受入敷金保証金(*3)	77,062	78,975

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

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

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

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(2019年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	38,875	-	-	-
合計	38,875	-	-	-

当連結会計年度(2020年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	54,021	-	-	-
合計	54,021	-	-	-

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(2019年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	108	-	-	-	-	-
コマーシャル・ペーパー	85,000	-	-	-	-	-
社債	15,000	20,000	10,000	25,000	10,000	145,000
長期借入金	226,011	64,412	79,313	43,147	41,439	157,620
合計	326,119	84,412	89,313	68,147	51,439	302,620

当連結会計年度(2020年12月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	108	-	-	-	-	-
コマーシャル・ペーパー	55,000	-	-	-	-	-
社債	20,000	-	10,000	10,000	20,000	165,000
長期借入金	68,206	83,318	51,876	56,013	80,171	354,564
合計	143,314	83,318	61,876	66,013	100,171	519,564

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2019年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	106,677	20,080	86,596
債券			
国債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	16,890	7,507	9,383
小計	123,567	27,587	95,979
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	2,417	3,707	1,289
その他	0	0	0
小計	2,418	3,708	1,289
合計	125,986	31,296	94,689

当連結会計年度(2020年12月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	95,055	19,332	75,722
債券			
国債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	11,785	7,096	4,688
小計	106,840	26,429	80,411
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	3,328	3,590	262
その他	358	411	52
小計	3,687	4,001	314
合計	110,528	30,430	80,097

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
株式	2,554	1,858	-

当連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
株式	2,519	1,911	128

3. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、時価のある有価証券について2,013百万円の減損処理を行っております。

減損の処理を行う基準は以下の通りであります。

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

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

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2019年12月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額 (百万円)	契約額のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	78,500	38,010	(注)
合計			78,500	38,010	-

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

当連結会計年度(2020年12月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額 (百万円)	契約額のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	38,010	32,882	(注)
合計			38,010	32,882	-

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

(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、確定給付企業年金制度及び退職一時金制度を、また、確定拠出型の制度として、確定拠出年金制度を設けております。

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

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

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表( (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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
退職給付債務の期首残高	20,246 百万円	20,916 百万円
勤務費用	1,162	1,167
利息費用	117	122
数理計算上の差異の発生額	125	338
退職給付の支払額	679	689
転籍に伴う減少額	56	-
退職給付債務の期末残高	20,916	21,855

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
年金資産の期首残高	10,650 百万円	11,841 百万円
期待運用収益	159	177
数理計算上の差異の発生額	1,004	365
事業主からの拠出額	291	295
退職給付の支払額	263	259
年金資産の期末残高	11,841	11,689

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	1,022 百万円	1,205 百万円
退職給付費用	194	144
退職給付の支払額	53	99
転籍に伴う増加額	41	-
退職給付に係る負債の期末残高	1,205	1,250



(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 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
積立型制度の退職給付債務	10,021 百万円	10,471 百万円
年金資産	11,841	11,689
	1,819	1,217
非積立型制度の退職給付債務	12,099	12,634
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,279	11,416
退職給付に係る負債	12,099	12,634
退職給付に係る資産	1,819	1,217
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	10,279	11,416

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
勤務費用	1,162 百万円	116 7百万円
利息費用	117	122
期待運用収益	159	177
数理計算上の差異の費用処理額	91	24
過去勤務費用の費用処理額	10	10
簡便法で計算した退職給付費用	194	144
その他	14	-
確定給付制度に係る退職給付費用	1,197	1,269

(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)の内訳は次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
過去勤務費用	10 百万円	10 百万円
数理計算上の差異	787	680
合計	776	691

(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)の内訳は次の通りであります。

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
未認識過去勤務費用	10 百万円	- 百万円
未認識数理計算上の差異	853	172
合計	864	172

( 8 ) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次の通りであります。

	前連結会計年度 ( 2019年12月31日 )	当連結会計年度 ( 2020年12月31日 )
債券	37.8 %	39.4 %
株式	20.0	20.3
一般勘定	10.8	11.0
投資信託	28.7	25.8
その他	2.7	3.5
合計	100.0	100.0

長期期待運用収益率の設定方法

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

( 9 ) 数理計算上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 2019年1月1日 至 2019年12月31日 )	当連結会計年度 ( 自 2020年1月1日 至 2020年12月31日 )
割引率	0.4～0.6 %	0.4～0.6 %
長期期待運用収益率	1.5	1.5
予想昇給率	0.0～7.6	0.0～7.6

3 . 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度等への要拠出額は、前連結会計年度357百万円、当連結会計年度413百万円であります。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
税務上の繰越欠損金	1,369 百万円	1,502 百万円
退職給付に係る負債	3,647	3,864
役員退職慰労引当金	40	24
減損損失	10,956	10,593
販売用不動産評価損	757	1,608
投資有価証券評価損	432	432
関係会社株式評価損	1,099	1,082
減価償却超過額	580	627
匿名組合分配金損益未実現	1,805	2,167
受取補償金	-	1,388
親子会社間の会計処理統一等による調整額	8,398	8,286
その他	4,775	5,464
繰延税金資産小計	33,862	37,042
評価性引当額	20,518	20,854
繰延税金資産合計	13,344	16,188
<b>繰延税金負債</b>		
その他有価証券評価差額金	30,805 百万円	26,554 百万円
子会社資産評価替	2,774	2,765
買換資産圧縮積立金	2,579	2,572
関係会社の留保利益税効果	329	498
その他	1,604	1,869
繰延税金負債合計	38,093	34,260
繰延税金資産(負債)純額	24,749	18,072

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

前連結会計年度(2019年12月31日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

当連結会計年度(2020年12月31日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

(事業分離)

1. 事業分離の概要

(1) 分離先企業の名称

S O M P O ケア株式会社

(2) 分離した事業の内容

連結子会社 東京建物シニアライフサポート株式会社(以下「S L S社」)

事業の内容 介護サービスの提供、サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホームの運営等

(3) 事業分離を行った主な理由

当社は、2014年7月にS L S社を設立し、介護サービス、高齢者向け住宅の運営等を行ってまいりましたが、中期経営計画に掲げた「事業ポートフォリオの最適化」を検討するなかで、S L S社については高齢者住宅運営事業において高い実績を持つS O M P O ケア株式会社へ譲渡することが、S L S社の持続的成長と当社の資本効率向上にとって最善であると判断いたしました。

(4) 事業分離日

2020年12月1日

(5) 法的形式を含むその他取引の概要に関する事項

受取対価を現金のみとする株式譲渡

2. 実施した会計処理の概要

(1) 移転損益の金額

関係会社株式売却益 2,014百万円

(2) 移転した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産 479 百万円

固定資産 582

資産合計 1,062

流動負債 2,269 百万円

固定負債 660

負債合計 2,929

(3) 会計処理

当該譲渡株式の売却価額と連結上の帳簿価額との差額を「関係会社株式売却益」として特別利益に計上しております。

3. 分離した事業が含まれていた報告セグメントの名称

クオリティライフ事業

4. 当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の金額

営業収益 4,752 百万円

営業利益 73

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	699,697
		期中増減額	21,853
		期末残高	721,551
	期末時価	1,151,898	1,158,647
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	150,571
		期中増減額	676
		期末残高	149,894
	期末時価	183,070	231,084

(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、不動産の取得63,735百万円であります。また、主な減少は、減価償却13,001百万円、販売用不動産への振替23,576百万円、不動産の売却4,501百万円であります。当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得37,099百万円であります。また、主な減少は、減価償却13,379百万円、販売用不動産への振替24,199百万円、不動産の売却3,277百万円であります。

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

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	84,088	79,710
	賃貸費用	50,024	50,122
	差額	34,064	29,587
	その他損益	343	92
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	7,866	8,241
	賃貸費用	4,010	4,794
	差額	3,855	3,447
	その他損益	16	196

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

2. その他損益は、主に固定資産売却損益、固定資産除却損、減損損失及び受取補償金であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

したがって、当社は事業本部を基礎とした事業別セグメントから構成されており、「ビル事業」、「住宅事業」、「アセットサービス事業」及び「クオリティライフ事業」の4つを報告セグメントとしております。

「ビル事業」は、オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸及び管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション・戸建住宅の開発及び分譲並びにマンションの賃貸及び管理等を行っております。「アセットサービス事業」は、不動産の売買、仲介、コンサルティング並びに駐車場運営等を行っております。「クオリティライフ事業」は、高齢者向け住宅並びに保育施設の開発及び運営等を行っております。

当連結会計年度において、「その他事業」に含まれていた「クオリティライフ事業」を報告セグメントとする変更を行っております。なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の区分に基づき作成しております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。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。

また、当連結会計年度より、当連結会計年度を初年度とする中期経営計画において成長を見込む海外事業等の利益を反映するため、営業利益に持分法による投資損益を加えた「事業利益」を新たな利益指標として設定したことに伴い、セグメント利益を営業利益から事業利益に変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報については、上記変更を踏まえて作成したものを記載しております。

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 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務 諸表計上 額(注)3
	ビル	住宅	アセット サービス	クオリティ ライフ	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	120,940	131,297	44,192	8,490	304,921	18,115	323,036	-	323,036
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,652	1,210	1,019	2	3,884	147	4,032	4,032	-
計	122,593	132,507	45,211	8,493	308,805	18,262	327,068	4,032	323,036
セグメント利益(事業利益)									
営業利益	37,095	15,846	5,899	271	59,113	1,497	60,611	8,200	52,410
持分法による投資損益	439	-	-	-	439	1,181	742	-	742
計	37,534	15,846	5,899	271	59,553	315	59,868	8,200	51,668
セグメント資産	1,041,655	211,813	82,696	20,282	1,356,448	106,738	1,463,186	100,862	1,564,049
その他の項目									
減価償却費	12,548	1,105	1,918	761	16,333	808	17,142	135	17,277
持分法適用会社への投資額	46	-	-	-	46	46,149	46,196	-	46,196
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	61,215	3,071	1,391	637	66,315	585	66,901	314	66,587

(注)1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リゾート事業、資産運用事業及び海外事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益の調整額 8,200百万円には、セグメント間取引消去17百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 8,218百万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100,862百万円には、全社資産172,328百万円、セグメント間消去 71,465百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及びコーポレート部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益(事業利益)は、連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益を加えた金額と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上 額(注) 3
	ビル	住宅	アセット サービス	クオリティ ライフ	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	144,554	99,164	46,666	29,276	319,662	15,317	334,980	-	334,980
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	3,091	509	1,601	1	5,204	153	5,358	5,358	-
計	147,645	99,674	48,268	29,277	324,866	15,471	340,338	5,358	334,980
セグメント利益（事業利益）									
営業利益	40,424	7,194	2,686	7,652	57,957	1,235	59,193	9,562	49,631
持分法による投資損益	440	-	-	-	440	224	215	-	215
計	40,865	7,194	2,686	7,652	58,398	1,011	59,409	9,562	49,847
セグメント資産	1,081,323	244,092	81,403	6,431	1,413,251	109,934	1,523,185	101,454	1,624,640
その他の項目									
減価償却費	13,438	1,514	2,115	772	17,840	794	18,635	336	18,971
持分法適用会社への投資額	1,143	-	-	-	1,143	49,245	50,389	-	50,389
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	67,619	5,631	1,595	1,278	76,124	2,291	78,415	1,003	79,419

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リゾート事業、資産運用事業及び海外事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益の調整額 9,562百万円には、セグメント間取引消去 499百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 9,062百万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101,454百万円には、全社資産172,189百万円、セグメント間消去 70,735百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及びコーポレート部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益（事業利益）は、連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益を加えた金額と調整を行っております。



【関連情報】

前連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

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

2．地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

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

2．地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	クオリティライフ	計				
減損損失	-	-	194	349	543	806	1,350	-	1,350

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	クオリティライフ	計				
減損損失	-	-	170	78	248	650	899	-	899

【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 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	クオリティライフ	計				
当期償却額	-	51	1,525	60	1,636	11	1,647	-	1,647
当期末残高	-	393	777	-	1,170	22	1,192	-	1,192

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	クオリティライフ	計				
当期償却額	-	62	572	-	634	11	645	-	645
当期末残高	-	330	205	-	535	11	546	-	546

【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 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり純資産額	1,794.15円	1,862.81円
1株当たり当期純利益	141.59円	152.12円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定上、株式給付信託が保有する当社株式は期末発行済株式総数及び期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の期末発行済株式数は、前連結会計年度においては120千株、当連結会計年度においては116千株であり、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度においては121千株、当連結会計年度においては116千株であります。
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	29,796	31,795
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)	29,796	31,795
普通株式の期中平均株式数(千株)	210,447	209,020

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前連結会計年度 (2019年12月31日)	当連結会計年度 (2020年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	384,211	399,129
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	9,203	9,765
(うち非支配株主持分(百万円))	9,203	9,765
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	375,008	389,364
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	209,016	209,019

(重要な後発事象)

(社債の発行)

当社は、2021年1月21日開催の取締役会において決議された劣後特約付無担保社債（ハイブリッド社債）の発行に関する包括決議に基づき、2021年2月4日に発行条件を決定し、2021年2月10日に発行いたしました。その概要は次の通りであります。

第3回利払繰延条項・期限前償還条項付無担保社債（劣後特約付）（サステナビリティボンド）

- 1．発行総額：40,000百万円
- 2．発行価格：金額100円につき金100円
- 3．利率：年1.13%（2031年2月10日まで固定利率）  
2031年2月10日の翌日以降は変動利率（2031年2月11日に金利のステップアップが発生）
- 4．償還期限：2061年2月10日（満期一括償還）  
ただし、2031年2月10日以降の各利払日に当社の裁量で期限前償還が可能
- 5．払込期日（発行日）：2021年2月10日
- 6．資金用途：借入金返済資金に充当する予定

【連結附属明細表】  
【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限	摘要
当社	第17回無担保社債	2013年 3月18日	15,000	-	1.30	なし	2020年 3月18日	
当社	第18回無担保社債	2013年 10月31日	15,000	-	1.54	なし	2023年 10月31日	(注) 1
当社	第20回無担保社債	2015年 3月18日	10,000	-	0.658	なし	2022年 3月18日	(注) 1
当社	第21回無担保社債	2015年 7月15日	10,000	10,000 (10,000)	0.59	なし	2021年 7月15日	
当社	第22回無担保社債	2016年 5月6日	10,000	10,000 (10,000)	0.26	なし	2021年 5月6日	
当社	第23回無担保社債	2016年 5月6日	10,000	10,000	0.63	なし	2026年 5月1日	
当社	第24回無担保社債	2016年 9月1日	10,000	10,000	0.82	なし	2031年 9月1日	
当社	第25回無担保社債	2017年 3月22日	10,000	10,000	0.52	なし	2027年 3月19日	
当社	第26回無担保社債	2017年 5月1日	10,000	10,000	0.40	なし	2024年 5月1日	
当社	第27回無担保社債	2017年 8月30日	10,000	10,000	0.80	なし	2032年 8月30日	
当社	第28回無担保社債	2018年 2月22日	10,000	10,000	0.20	なし	2023年 2月22日	
当社	第29回無担保社債	2018年 2月22日	10,000	10,000	0.48	なし	2028年 2月22日	
当社	第30回無担保社債	2018年 2月22日	15,000	15,000	1.08	なし	2038年 2月22日	
当社	第1回ハイブリッド 社債	2019年 3月15日	30,000	30,000	1.66	なし	2056年 3月15日	
当社	第2回ハイブリッド 社債(グリーンボンド)	2019年 3月15日	50,000	50,000	2.15	なし	2059年 3月15日	
当社	第31回無担保社債(サス テナビリティボンド)	2020年 7月16日	-	20,000	0.22	なし	2025年 7月16日	
当社	第32回無担保社債(サス テナビリティボンド)	2020年 7月16日	-	20,000	0.50	なし	2030年 7月16日	
合計	-	-	225,000	225,000 (20,000)	-	-	-	

- (注) 1. 第18回無担保社債及び第20回無担保社債は、金融機関との間に締結した社債の信託型デット・アサンプション契約(債務履行引受契約)に基づき債務の履行を委任しております。社債権者に対する当社の社債償還義務は社債償還時まで存続するため、偶発債務として連結貸借対照表に注記しております。
2. 当期末残高のうち、1年以内に償還が予定されるものを( )内に内書きで表示しております。
3. 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額は以下の通りであります。

	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)
社債	20,000	-	10,000	10,000	20,000

【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	108	108	0.40	-
1年以内に返済予定の長期借入金	53,261	64,856	0.60	-
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	172,749	3,350	0.55	-
1年以内に返済予定のリース債務	74	86	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定の ものを除く)	375,732	490,844	0.57	2022年1月 ~2077年3月
ノンリコース長期借入金(1年以内 に返済予定のものを除く)	10,200	135,099	0.54	2022年1月 ~2030年3月
リース債務(1年以内に返済予定の ものを除く)	2,076	2,053	-	2024年12月 ~2048年2月
その他有利子負債				
コマーシャル・ペーパー	85,000	55,000	0.00	-
未払金(1年以内返済予定)	202	202	0.63	-
長期未払金(1年以内に返済予定の ものを除く)	2,637	2,434	0.63	2033年9月
合計	702,043	754,035	-	-

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

	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)
長期借入金	70,384	48,460	53,013	77,171
ノンリコース長期借入金	12,934	3,416	3,000	3,000
リース債務	89	88	91	86
長期未払金	202	202	202	202

【資産除去債務明細表】

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

( 2 ) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
営業収益 (百万円)	97,001	152,434	212,887	334,980
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	12,135	16,550	24,339	46,923
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	8,008	10,834	16,825	31,795
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	38.31	51.84	80.50	152.12

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1株当たり四半期純利益 (円)	38.31	13.52	28.66	71.62

(注) 当社は株式給付信託 (BBT) を導入しており、株主資本の自己株式として計上されている当該信託が保有する当社株式は 1株当たり四半期(当期)純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

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 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	17,176	32,545
営業未収入金	7,230	7,798
リース投資資産	3,691	3,646
販売用不動産	6 102,524	6 114,871
仕掛販売用不動産	2 95,516	2 111,726
開発用不動産	6 87,187	6 71,712
前渡金	2,303	1,695
前払費用	1,819	2,118
短期貸付金	16,227	17,734
その他	21,242	16,720
貸倒引当金	921	26
流動資産合計	353,997	380,542
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1, 2 128,220	1, 2 142,420
構築物	2 1,979	2 2,384
機械及び装置	2 887	2 1,082
車両運搬具	2 95	2 74
工具、器具及び備品	2 548	2 1,230
土地	1, 2 525,132	1, 2 505,411
リース資産	-	3
建設仮勘定	14,028	7 37,221
その他	2,466	2,425
有形固定資産合計	6 673,359	6 692,254
<b>無形固定資産</b>		
借地権	19,819	38,086
その他	40	36
無形固定資産合計	6 19,859	6 38,123
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 113,223	1 96,238
関係会社株式及び出資金	94,965	100,991
その他の関係会社有価証券	13,845	14,407
匿名組合出資金	1,741	1,694
関係会社匿名組合出資金	19,465	63,786
関係会社長期貸付金	28,279	26,530
敷金及び保証金	2 12,920	2 12,783
その他	2 19,706	2 29,052
貸倒引当金	78	77
投資その他の資産合計	304,067	6 345,408
固定資産合計	997,286	1,075,786
資産合計	1,351,283	1,456,329



(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	70,011	80,994
コマーシャル・ペーパー	85,000	55,000
1年内償還予定の社債	15,000	20,000
リース債務	-	14
未払金	16,269	14,930
未払費用	8,455	8,540
未払法人税等	5,632	8,312
前受金	15,762	16,174
預り金	19,648	15,610
賞与引当金	260	278
環境対策引当金	3	1
関係会社清算損失引当金	168	131
不動産特定共同事業出資受入金	28,991	25,083
その他	171	1,497
<b>流動負債合計</b>	<b>235,274</b>	<b>216,568</b>
<b>固定負債</b>		
社債	210,000	205,000
長期借入金	368,967	486,034
リース債務	-	52
繰延税金負債	22,570	14,951
再評価に係る繰延税金負債	27,187	23,666
退職給付引当金	7,685	8,018
役員株式給付引当金	88	139
環境対策引当金	26	26
関係会社事業損失引当金	988	-
受入敷金保証金	172,298	175,162
不動産特定共同事業出資受入金	215,091	215,800
資産除去債務	36	1,621
その他	111,741	116,969
<b>固定負債合計</b>	<b>736,683</b>	<b>847,442</b>
<b>負債合計</b>	<b>971,958</b>	<b>1,064,011</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	92,451	92,451
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	63,729	63,729
その他資本剰余金	0	-
<b>資本剰余金合計</b>	<b>63,729</b>	<b>63,729</b>
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
買換資産圧縮積立金	5,849	5,833
繰越利益剰余金	137,780	148,278
<b>利益剰余金合計</b>	<b>143,629</b>	<b>154,112</b>
自己株式	10,236	223
<b>株主資本合計</b>	<b>289,573</b>	<b>310,069</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	58,729	47,282
土地再評価差額金	31,022	34,965
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>89,751</b>	<b>82,248</b>
<b>純資産合計</b>	<b>379,325</b>	<b>392,317</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>1,351,283</b>	<b>1,456,329</b>

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業収益		
ビル事業収益	83,664	106,181
住宅事業収益	113,355	80,723
その他事業収益	2,911	23,378
営業収益合計	199,931	210,283
営業原価		
ビル事業原価	52,079	70,571
住宅事業原価	84,080	62,546
その他事業原価	2,339	15,811
営業原価合計	138,499	148,929
営業総利益	61,432	61,353
販売費及び一般管理費	2 23,045	2 21,513
営業利益	38,387	39,840
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	3,913	6,119
貸倒引当金戻入額	-	898
投資事業組合利益	5	1,386
その他	172	214
営業外収益合計	4,091	8,617
営業外費用		
支払利息	5,296	5,717
借入手数料	702	721
社債発行費	728	197
不動産特定共同事業分配金	213	116
投資事業組合損失	1,207	10
その他	209	0
営業外費用合計	8,358	6,763
経常利益	34,120	41,694

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	1	438
投資有価証券売却益	1,858	1,911
関係会社株式売却益	-	32
関係会社清算益	1,591	7
関係会社事業損失引当金戻入額	-	988
関係会社清算損失引当金戻入額	-	37
受取補償金	-	165
<b>特別利益合計</b>	<b>3,451</b>	<b>3,579</b>
<b>特別損失</b>		
固定資産売却損	-	23
固定資産除却損	201	64
減損損失	-	634
投資有価証券売却損	-	128
関係会社出資金売却損	195	-
投資有価証券評価損	-	2,013
関係会社株式評価損	639	424
関係会社事業損失引当金繰入額	13	-
関係会社清算損失引当金繰入額	168	-
社債償還損	-	814
新型コロナウイルス感染症による損失	-	3 162
<b>特別損失合計</b>	<b>1,218</b>	<b>4,265</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>36,353</b>	<b>41,008</b>
法人税、住民税及び事業税	10,670	13,574
法人税等調整額	289	2,591
法人税等合計	10,381	10,983
<b>当期純利益</b>	<b>25,971</b>	<b>30,025</b>

【営業原価明細表】

(イ) ビル事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	9,692	18.6	25,531	36.2
人件費	2	3,397	6.5	3,685	5.2
経費等		38,989	74.9	41,354	58.6
(うち租税公課)	3	(5,031)		(6,913)	
(うち土地建物賃借料)		(9,683)		(9,738)	
(うち修繕費)		(1,301)		(1,186)	
(うち水道光熱費)		(4,006)		(3,496)	
(うち支払管理費)		(7,302)		(7,428)	
(うち減価償却費)	4	(8,996)		(9,963)	
合計		52,079	100.0	70,571	100.0

- 1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び附帯費であります。なお、原価の計算方法は個別原価計算によっております。
- 2 人件費は、法定福利費を含んでおります。
- 3 租税公課のうち主なものは固定資産税であります。
- 4 減価償却費は、賃貸中の販売用不動産の減価償却費を含んでおります。

(ロ) 住宅事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	81,112	96.5	58,335	93.3
人件費	2	141	0.2	220	0.3
経費等		2,825	3.3	3,990	6.4
(うち土地建物賃借料)		(1,555)		(1,677)	
(うち支払管理費)		(242)		(519)	
(うち減価償却費)	3	(529)		(930)	
合計		84,080	100.0	62,546	100.0

- 1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び造成費並びに附帯費であります。また、原価の計算方法は個別原価計算によっております。なお、不動産売上原価には販売用不動産の簿価切下額が、前事業年度244百万円、当事業年度983百万円含まれております。
- 2 人件費は、法定福利費を含んでおります。
- 3 減価償却費は、賃貸中の販売用不動産の減価償却費を含んでおります。

(八) その他事業原価明細表

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)		当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産売上原価	1	-	-	13,444	85.0
人件費	2	691	29.6	509	3.2
経費等 (うち土地建物賃借料)		1,647 (311)	70.4	1,857 (307)	11.8
(うち減価償却費)	3	(937)		(936)	
合計		2,339	100.0	15,811	100.0

- 1 不動産売上原価は、不動産売上に係る直接原価で土地代、建築費及び附帯費であります。なお、原価の計算方法は個別原価計算によっております。
- 2 人件費は、法定福利費を含んでおります。
- 3 減価償却費は、賃貸中の販売用不動産の減価償却費を含んでおります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

(単位：百万円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
					買換資産圧縮積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	92,451	63,729	0	63,729	5,323	120,429	125,753	242	281,692
当期変動額									
剰余金の配当						8,095	8,095		8,095
当期純利益						25,971	25,971		25,971
買換資産圧縮積立金の積立					531	531	-		-
買換資産圧縮積立金の取崩					6	6	-		-
自己株式の取得								10,004	10,004
自己株式の処分			0	0				10	10
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	0	0	525	17,350	17,875	9,994	7,881
当期末残高	92,451	63,729	0	63,729	5,849	137,780	143,629	10,236	289,573

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	46,296	30,932	77,229	358,921
当期変動額				
剰余金の配当				8,095
当期純利益				25,971
買換資産圧縮積立金の積立				-
買換資産圧縮積立金の取崩				-
自己株式の取得				10,004
自己株式の処分				10
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	12,432	90	12,522	12,522
当期変動額合計	12,432	90	12,522	20,403
当期末残高	58,729	31,022	89,751	379,325

当事業年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
					買換資産圧縮積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	92,451	63,729	0	63,729	5,849	137,780	143,629	10,236	289,573
当期変動額									
剰余金の配当						9,202	9,202		9,202
当期純利益						30,025	30,025		30,025
土地再評価差額金の取崩						331	331		331
買換資産圧縮積立金の取崩					15	15	-		-
自己株式の取得								2	2
自己株式の処分			0	0				6	6
自己株式の消却			10,008	10,008				10,008	-
利益剰余金から資本剰余金への振替			10,008	10,008		10,008	10,008		-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	0	0	15	10,498	10,483	10,013	20,496
当期末残高	92,451	63,729	-	63,729	5,833	148,278	154,112	223	310,069

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	58,729	31,022	89,751	379,325
当期変動額				
剰余金の配当				9,202
当期純利益				30,025
土地再評価差額金の取崩				331
買換資産圧縮積立金の取崩				-
自己株式の取得				2
自己株式の処分				6
自己株式の消却				-
利益剰余金から資本剰余金への振替				-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	11,446	3,942	7,503	7,503
当期変動額合計	11,446	3,942	7,503	12,992
当期末残高	47,282	34,965	82,248	392,317

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

仕掛販売用不動産 同上

開発用不動産 同上

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

建物 定額法

構築物 同上

機械及び装置 同上

車両運搬具 定率法

工具、器具及び備品 同上

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

(3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。なお、リース取引開始日が2008年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。



### 3 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。前事業年度末及び当事業年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。

#### (2) 賞与引当金

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

#### (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。数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により翌事業年度から費用処理しております。

#### (4) 役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく役員への当社株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

#### (5) 環境対策引当金

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

#### (6) 関係会社事業損失引当金

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

#### (7) 関係会社清算損失引当金

関係会社の清算に伴う損失に備えるため、損失見込額を計上しております。

### 4 収益及び費用の計上基準

#### ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

### 5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

#### (1) 繰延資産の処理方法

##### 社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

#### (2) ヘッジ会計の方法

##### ヘッジ会計の方法

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

##### ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

##### ヘッジ方針

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

##### ヘッジ有効性評価の方法

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

#### (3) 消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

#### (4) 退職給付に係る会計処理

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

(表示方法の変更)

( 損益計算書 )

前事業年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「投資事業組合利益」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、営業外収益の「その他」に表示しておりました178百万円は、「投資事業組合利益」5百万円、「その他」172百万円として組替えております。

(追加情報)

( 株式給付信託 (BBT) )

当社は、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、役員を対象とする株式報酬制度「株式給付信託 (BBT(Board Benefit Trust))」を導入しております。その概要は「1 連結財務諸表等 注記事項 (追加情報)」に記載の通りであります。

( 新型コロナウイルスの感染拡大に伴う会計上の見積り )

新型コロナウイルス感染症の今後の拡がり方や収束時期を予測することは困難な状態にありますが、当社では、事業を取り巻く環境は今後緩やかに回復し、翌事業年度の第4四半期末に向けて概ね平常化するという想定のもと、会計上の見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染拡大による影響は不確定要素が多く、感染拡大の状況や経済環境等が変化した場合には、当社の財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

## (貸借対照表関係)

## 1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。

## 担保に供している資産

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
建物	5,984 百万円	5,637 百万円
土地	19,166	19,166

## 担保に係る債務

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
未払金	202 百万円	202 百万円
その他(流動負債)	16	16
受入敷金保証金	175	159
その他(固定負債)	2,637	2,434

上記のほか、前事業年度及び当事業年度において、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保として投資有価証券162百万円を差し入れております。

## 2 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等は次の通りであります。

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
仕掛販売用不動産	4,450 百万円	5,471 百万円
建物他	2,846	2,398
土地	12,222	5,476
敷金及び保証金	80	75
その他(投資その他の資産)	12	0
計	19,612	13,421

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

## 3 保証債務の内容及び金額は、次の通りであります。

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
マンション購入者等の住宅ローンに 対する債務保証	11,340 百万円	10,682 百万円
在外関連会社の借入金に対する 債務保証	5,125	7,935
関係会社の取引に係る債務に対する 債務保証	36	29
共同事業者の借入金に対する債務保証	54	490
計	16,557	19,138

上記のほか、前事業年度において、関係会社の建物賃貸借契約に係る債務(月額17百万円)について連帯保証を行っております。

また、前事業年度及び当事業年度において、海外事業において関係会社が出資するプロジェクト会社の資金借入に関して、同社の負債比率を一定の水準に維持すること等を約した保証契約を金融機関と締結しております。

4 社債の債務履行引受契約に係る偶発債務

次の社債については、金融機関との間に締結した社債の信託型デット・アサンプション契約（債務履行引受契約）に基づき債務の履行を委任しております。したがって、同社債に係る債務と同契約による支払金額とを相殺消去しておりますが、社債権者に対する当社の社債償還義務は社債償還時まで存続いたします。

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
第18回無担保社債	- 百万円	15,000 百万円
第20回無担保社債	-	10,000
計	-	25,000

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

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
短期金銭債権	18,493 百万円	20,826 百万円
長期金銭債権	977	930
短期金銭債務	26,171	23,352
長期金銭債務	4,127	4,888

6 前事業年度において、有形固定資産23,440百万円及び無形固定資産57百万円を保有目的の変更により、販売用不動産22,945百万円及び開発用不動産552百万円に振替えております。

当事業年度において、有形固定資産24,198百万円、無形固定資産1百万円及び投資その他の資産45百万円を保有目的の変更により、販売用不動産24,244百万円に振替えております。また、開発用不動産22,798百万円を保有目的の変更により、有形固定資産660百万円、無形固定資産19,177百万円及び投資その他の資産2,960百万円に振替えております。

7 都市再開発法による第一種市街地再開発事業に伴う権利変換により、固定資産の取得価額から控除した圧縮記帳額は、次の通りであります。

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
建設仮勘定	- 百万円	9,221 百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は、次の通りであります。

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業収益に関する取引高	13,131 百万円	13,187 百万円
営業費用に関する取引高	13,848	14,273
営業取引以外の取引高	4,296	4,787

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度62.7%、当事業年度56.0%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度37.3%、当事業年度44.0%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次の通りであります。

	前事業年度 (自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	当事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
広告宣伝費	4,682 百万円	3,195 百万円
販売雑費	3,304	2,927
給料手当	4,483	4,729
租税公課	2,696	3,020

3 新型コロナウイルス感染症による損失

新型コロナウイルス感染症に対する政府、自治体からの各種要請等を踏まえ、商業施設等の臨時休業を実施いたしました。当該臨時休業期間中に発生した固定費（賃借料・減価償却費等）を新型コロナウイルス感染症による損失として、特別損失に計上しております。

(有価証券関係)

子会社株式

前事業年度(2019年12月31日)

子会社株式は、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ため、子会社株式の時価を記載しておりません。

当事業年度(2020年12月31日)

子会社株式は、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ため、子会社株式の時価を記載しておりません。

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

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
子会社株式	68,856	69,752
計	68,856	69,752

(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 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
退職給付引当金	2,351 百万円	2,453 百万円
減損損失	8,268	8,306
販売用不動産評価損	398	577
投資有価証券評価損	431	431
関係会社株式等評価損	1,659	1,607
貸倒引当金繰入限度超過額	1,131	857
匿名組合分配損益未実現	1,805	2,167
受取補償金	-	1,388
その他	2,766	3,684
繰延税金資産小計	18,814	21,472
評価性引当額	12,704	12,127
繰延税金資産合計	6,110	9,345
<b>繰延税金負債</b>		
その他有価証券評価差額金	25,511	20,574
買換資産圧縮積立金	2,579	2,572
その他	589	1,150
繰延税金負債合計	28,680	24,296
繰延税金資産(負債)純額	22,570	14,951

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

	前事業年度 (2019年12月31日)	当事業年度 (2020年12月31日)
法定実効税率	30.6 %	30.6 %
(調整)		
繰延税金資産に係る評価性引当額	0.3	1.4
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.2
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.4	3.0
住民税均等割等	0.0	0.0
その他	0.2	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.6	26.8

(重要な後発事象)

(社債の発行)

当社は、2021年1月21日開催の取締役会において決議された劣後特約付無担保社債(ハイブリッド社債)の発行に関する包括決議に基づき、2021年2月4日に発行条件を決定し、2021年2月10日に発行いたしました。その概要は「1 連結財務諸表等 注記事項(重要な後発事象)」に記載の通りであります。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区 分	資産の 種 類	当期首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 償 却 額	当期末 残 高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	128,220	31,918	8,892	8,826	142,420	96,743
	構築物	1,979	692	68	219	2,384	7,295
	機械及び装置	887	403	11	197	1,082	2,385
	車両運搬具	95	22	0	44	74	723
	工具、器具及び備品	548	1,096	21	393	1,230	3,634
	土地	525,132	17,035	36,756 (566)	-	505,411	-
	リース資産	-	4	-	0	3	0
	建設仮勘定	14,028	50,751	27,559	-	37,221	-
	その他の有形固定資産	2,466	27	68 (68)	-	2,425	-
	計	673,359	101,954	73,378 (634)	9,681	692,254	110,782
無形固定資産	借地権	19,819	19,216	948	-	38,086	-
	その他	40	0	1	2	36	355
	計	19,859	19,217	950	2	38,123	355

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

2. 当期増加額のうち主なものは、次の通りであります。

建物	Hareza Towerの竣工	17,757 百万円
土地	四条烏丸FTスクエアの持分追加取得	7,655
建設仮勘定	東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業における 権利変換に伴う振替及び参加組員負担金等	33,573
借地権	ホテル開発用地(京都市中京区)を開発用不動産から振替	19,177

3. 当期減少額のうち主なものは、次の通りであります。

土地	東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業における 権利変換に伴い建設仮勘定へ振替	16,593 百万円
----	--	------------

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科 目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	1,000	54	951	104
賞与引当金	260	278	260	278
関係会社清算損失引当金	168	-	37	131
役員株式給付引当金	88	53	2	139
環境対策引当金	29	1	3	27
関係会社事業損失引当金	988	-	988	-

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	中間配当 6月30日 期末配当 12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・買増し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・買増手数料	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 (特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 株式売買の委託に係わる手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載して行う。なお、電子公告は当社のホームページに掲載しており、そのURLは次の通りであります。 <a href="https://www.tatemono.com/ir/">https://www.tatemono.com/ir/</a>
株主に対する特典	なし

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

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

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



## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書  
事業年度 第202期(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日) 2020年3月25日  
関東財務局長に提出
- (2) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書  
事業年度 第202期(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。 2021年1月29日  
関東財務局長に提出
- (3) 内部統制報告書及びその添付書類  
2020年3月25日  
関東財務局長に提出
- (4) 四半期報告書及び確認書  
第203期第1四半期(自 2020年1月1日 至 2020年3月31日) 2020年5月14日  
関東財務局長に提出  
第203期第2四半期(自 2020年4月1日 至 2020年6月30日) 2020年8月12日  
関東財務局長に提出  
第203期第3四半期(自 2020年7月1日 至 2020年9月30日) 2020年11月11日  
関東財務局長に提出
- (5) 発行登録書(社債)及びその添付書類  
2020年8月17日  
関東財務局長に提出
- (6) 訂正発行登録書(社債)  
2020年12月17日  
2021年1月21日  
2021年2月3日  
2021年2月3日  
関東財務局長に提出
- (7) 発行登録追補書類(社債)及びその添付書類  
2021年2月4日  
関東財務局長に提出
- (8) 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9号の2 2020年3月27日  
(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書であります。 関東財務局長に提出  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号 2020年12月17日  
(代表取締役の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。 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及び内部統制監査報告書

2021年3月25日

東京建物株式会社  
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 柳 井 浩 一

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 小 島 亘 司

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の2020年1月1日から2020年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社及び連結子会社の2020年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### < 内部統制監査 >

##### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東京建物株式会社の2020年12月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、東京建物株式会社が2020年12月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全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。

##### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

##### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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

##### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

2021年3月25日

東京建物株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 柳 井 浩 一

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 小 島 亘 司

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている東京建物株式会社の2020年1月1日から2020年12月31日までの第203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。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東京建物株式会社の2020年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全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。

### 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

### 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

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

以 上

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