

【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】	2022年3月29日
【事業年度】	第204期（自 2021年1月1日 至 2021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200期	第201期	第202期	第203期	第204期
決算年月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月
営業収益 (百万円)	266,983	273,302	323,036	334,980	340,477
経常利益 (百万円)	39,416	42,036	44,611	47,072	46,270
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	22,599	27,277	29,796	31,795	34,965
包括利益 (百万円)	34,346	10,907	46,402	24,490	38,898
純資産 (百万円)	353,419	356,578	384,211	399,129	427,661
総資産 (百万円)	1,441,050	1,450,091	1,564,049	1,624,640	1,650,770
1株当たり純資産額 (円)	1,589.98	1,605.70	1,794.15	1,862.81	1,996.52
1株当たり当期純利益 (円)	104.17	125.79	141.59	152.12	167.35
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	23.9	24.0	24.0	24.0	25.3
自己資本利益率 (%)	6.8	7.9	8.2	8.3	8.7
株価収益率 (倍)	14.6	9.1	12.1	9.3	10.0
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	14,196	19,748	24,096	43,524	65,889
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	64,508	63,577	64,082	66,724	1,642
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	77,998	34,438	48,000	38,307	32,187
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	41,227	31,702	39,497	54,645	87,008
従業員数 (名)	4,813	5,010	5,396	5,344	5,648
[外、平均臨時雇用者数]	[5,438]	[5,533]	[5,440]	[5,070]	[4,782]

(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 (=Board Benefit Trust))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200期	第201期	第202期	第203期	第204期
決算年月	2017年12月	2018年12月	2019年12月	2020年12月	2021年12月
営業収益 (百万円)	151,331	152,870	199,931	210,283	219,005
経常利益 (百万円)	33,044	33,461	34,120	41,694	47,450
当期純利益 (百万円)	29,152	25,671	25,971	30,025	25,564
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	209,167,674	209,167,674
純資産 (百万円)	351,583	358,921	379,325	392,317	406,956
総資産 (百万円)	1,211,001	1,235,060	1,351,283	1,456,329	1,474,985
1株当たり純資産額 (円)	1,620.64	1,655.47	1,814.81	1,876.94	1,948.17
1株当たり配当額 (内1株当たり中間配当額) (円)	30.00 (14.00)	35.00 (16.00)	41.00 (19.00)	46.00 (22.00)	51.00 (24.00)
1株当たり当期純利益 (円)	134.38	118.38	123.41	143.65	122.35
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	29.0	29.0	28.1	26.9	27.6
自己資本利益率 (%)	8.7	7.2	7.0	7.8	6.4
株価収益率 (倍)	11.3	9.6	13.8	9.9	13.7
配当性向 (%)	22.3	29.6	33.2	32.0	41.7
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	587 [55]	616 [60]	655 [62]	677 [74]	725 [87]
株主総利回り (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	99.3 (122.2)	77.1 (102.7)	116.1 (121.3)	100.3 (130.3)	120.5 (146.9)
最高株価 (円)	1,653	1,858	1,740	1,828	1,852
最低株価 (円)	1,305	1,061	1,078	904	1,367

- (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. 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。
5. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 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。
6. 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いたしました。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、事業の拡大を図り、総合不動産会社としての地歩を固めました。近年は、駐車場事業、リゾート事業、資産運用事業、海外事業等を展開するとともに、複数の大規模再開発を推進しております。

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10月	住宅ローンの原型となった割賦販売方式での不動産売買を開始
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
1928年8月	関口台町分譲地にて宅地分譲事業開始
1929年11月	本店を東京建物ビルヂング（旧・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
1956年3月	一級建築士事務所登録
1956年11月	東京不動産管理(株)設立（2013年3月連結子会社化）
1958年3月	旧・東京建物本社ビル新館増築工事竣工、戦後のビル事業を本格化
1959年10月	東京不動産清掃(株)設立（現東京ビルサービス(株)）（2013年3月連結子会社化）
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）
1963年8月	府中市中河原にて住宅地開発を開始。戦後の住宅事業を本格化
1964年6月	新宿営業所開設（現ビルマネジメント第二部新宿営業所）
1965年3月	不動産鑑定業者登録
1968年9月	藤沢市にてマンション分譲事業を開始
1974年2月	特定建設業許可
1979年11月	「新宿センタービル」竣工
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)）（2015年7月完全子会社化）
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（1992年10月札幌支店に昇格、2021年3月廃止）
1995年11月	不動産特定共同事業許可
1998年11月	SPC法（現・資産流動化法）の国内第1号登録取得
2000年4月	(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント設立（2016年12月連結子会社化）
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）
2003年4月	マンションブランドを「Brillia（ブリリア）」に統一
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11月	東京建物(上海)房地產諮詢有限公司設立
2007年9月	「霞が関コモンゲート」竣工
2008年11月	「SMARK（スマーク）伊勢崎」開業
2011年2月	日本パーキング(株)の株式を取得（連結子会社化、2011年6月完全子会社化）
2012年5月	「中野セントラルパーク」竣工
2013年3月	「東京スクエアガーデン」竣工
2013年10月	「Brillia多摩ニュータウン」竣工
2014年2月	Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. 設立
2014年4月	「大手町タワー」竣工
2015年3月	日本初の区本庁舎一体型高層マンション「Brillia Tower 池袋」竣工
2016年8月	東京建物キッズ(株)設立
2017年3月	西新サービス(株)の株式を追加取得（連結子会社化、2019年12月完全子会社化）
2017年4月	(株)ケアライクの全株式を取得（完全子会社化、2018年6月介護人材派遣会社3社と統合し社名を東京建物スタッフィング(株)に変更）
2020年5月	東京建物八重洲ビルに本社事務所を移転
2020年5月	「Hareza Tower（ハレザタワー）」竣工
2021年8月	エキスパートオフィス(株)の株式を取得（連結子会社化）

3【事業の内容】

当社及び当社の関係会社57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の内容、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、各事業の区分は「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)」に記載の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。

（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・賃貸・運営を行っております。

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。

連結子会社であるエキスパートオフィス㈱は、サービスオフィス・コワーキングスペースの運営を行っております。

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）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、東南アジア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6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、東南アジアにおいてオフィス・分譲マンションの開発等を行っております。

(5) その他事業

(クオリティライフ事業)

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。

連結子会社である東京建物スタッフィング(株)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(株)は、保育施設の開発・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。

(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 (注)1	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任 (注)2		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 サービス事 業	100.0	-	2	4	短期貸付金(注)3 14,340	-	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	ビル事業、 その他事業	100.0	-	3	3	短期借入金(注)3 2,113 短期貸付金(注)3 640 長期貸付金(注)3 16,215	-	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	住宅事業	100.0	-	2	6	短期借入金(注)3 806 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	その他事業	100.0	-	1	5	短期借入金(注)3 2,786	-	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	住宅事業	100.0	-	-	5	短期借入金(注)3 419	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	ビル事業	100.0	-	2	3	短期借入金(注)3 1,088	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	その他事業	100.0	-	2	1	-	-	-
かちどきGROWTH TOWN(株)	東京都中央区	100	住宅事業	100.0	-	-	2	短期借入金(注)3 270 短期貸付金(注)3 400 長期貸付金(注)3 2,650	-	-
東京建物(上海)房地產 咨询有限公司	中華人民共和国 上海市	百萬元 7	海外事業	100.0	-	-	4	-	-	-
新宿センタービル 管理(株)	東京都新宿区	30	ビル事業	100.0	-	-	4	短期借入金(注)3 736	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 サービス事 業	100.0	-	2	4	短期借入金(注)3 216 短期貸付金(注)3 1,386 長期貸付金(注)3 8,453	-	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	ビル事業	76.0	-	2	4	短期借入金(注)3 13,419	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	ビル事業	100.0	57.7	1	3	短期借入金(注)3 2,062 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)4	東京都千代田区	12,700	ビル事業	-	-	-	-	-	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)4	東京都千代田区	54,897	ビル事業	-	-	-	-	-	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 (注) 1	議決権 の所有 割合 (%)	うち 間接 (%)	関係内容				
						役員の兼任 (注) 2		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) 4	シンガポール	百万シンガポールドル 329	海外事業	100.0	-	-	3	-	-	-
東京建物キッズ㈱	東京都中央区	100	その他事業	90.0	-	1	3	短期貸付金(注) 3 417 長期貸付金(注) 3 379	-	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	その他事業	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	その他事業	100.0	-	1	5	短期借入金(注) 3 191	-	当社から 事務所を 賃借
西新サービス㈱	東京都中央区	80	ビル事業	100.0	-	2	6	短期貸付金(注) 3 226	ビルの管理 業務を委託	当社から 事務所を 賃借
エキスパートオフィス㈱	東京都千代田区	100	ビル事業	51.0	-	-	1	短期貸付金(注) 3 257	-	-
その他 6 社										
(持分法適用関連会社)										
霞が開開発特定目的会社	東京都千代田区	150	ビル事業	-	-	-	-	-	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	海外事業	25.0	-	-	2	-	-	-
MTC Japan Investment Pte. Ltd.	シンガポール	百万シンガポールドル 129	海外事業	42.9	42.9	-	2	-	-	-
Yangon Museum Development Pte. Ltd.	シンガポール	百万米ドル 140	海外事業	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	海外事業	50.0	50.0	-	2	当社が債務保証	-	-
PT Dharma Tatemono Residences	インドネシア	億インドネシアルピア 8,891	海外事業	50.0	50.0	-	2	当社が債務保証	-	-
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. 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。

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. 特定子会社であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2021年12月31日現在

セグメント	従業員数(名)	
ビル事業	1,823	[2,554]
住宅事業	1,414	[797]
アセットサービス事業	586	[291]
海外事業	39	[-]
その他事業	1,662	[1,118]
全社(共通)	124	[22]
合計	5,648	[4,782]

- (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等に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2021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)
725 [87]	42歳3ヵ月	11年9ヵ月	10,089

セグメント	従業員数(名)	
ビル事業	258	[31]
住宅事業	333	[34]
アセットサービス事業	-	[-]
海外事業	5	[-]
その他事業	5	[-]
全社(共通)	124	[22]
合計	725	[87]

- (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等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 361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

グループ長期ビジョン及び中期経営計画

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掲げております。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) 目標とする経営指標」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。

当社グループ長期ビジョン

次世代デベロッパーへ

人口動態の変化や人々の価値観の多様化、テクノロジーの加速度的な進展など、
変化が激しく、不確実性が高まっている時代のなか、
サステナブルな社会の実現に向けて様々な課題が顕在化している。

東京建物グループは、
デベロッパーが果たす役割も大きく変わるべきだと考え、事業を通じて
「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することで、
すべてのステークホルダーにとっての「いい会社」を目指します。

着実な利益成長	様々な社会課題の解決
2030年頃の目指す姿： 連結事業利益※1,200億円	SDGs達成への貢献 

利益成長の基本方針

- 安定的な賃貸利益を着実に拡大、利益構成の中心とする
- 資本効率を意識したバランスの良い利益構成を目指す

※ 連結事業利益＝連結営業利益＋持分法投資損益
海外事業等の成長を取り込むため、目標とする利益指標として、営業利益に持分法投資損益を加えた「事業利益」を設定。

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」

- ・サステナビリティ施策をグループ全社で横断的に推進するため、サステナビリティ委員会等を通じて、ESGに関する重要事項の審議や目標の設定、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。

マテリアリティ

当社グループは、長期ビジョンの達成に向けて、事業を通じて社会と共有する価値を意識した取り組むべき14の重要課題を特定しております。事業を通じて重要課題に取り組み、社会価値を創出することで、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

当社グループマテリアリティ

	重要課題	社会との共有価値	SDGsへの貢献
社会価値創出	国際都市東京の競争力強化	「場の価値」と「体験価値」の創出	
	安全・安心な社会への貢献		
	コミュニティの形成・活性化		
	ウェルビーイング		
	顧客・社会の多様なニーズの実現		
	価値共創とイノベーション		
	テクノロジーの社会実装		
	不動産ストックの再生・活用		
社会価値創出	脱炭素社会の推進	地球環境との共生	
	循環型社会の推進		
価値創出基盤	従業員の成長と働きがいの向上	価値を創造する人材	
	ダイバーシティ&インクルージョン		
	ガバナンスの高度化	サステナビリティ経営の実現	
	リスクマネジメントの強化		

気候変動への対応

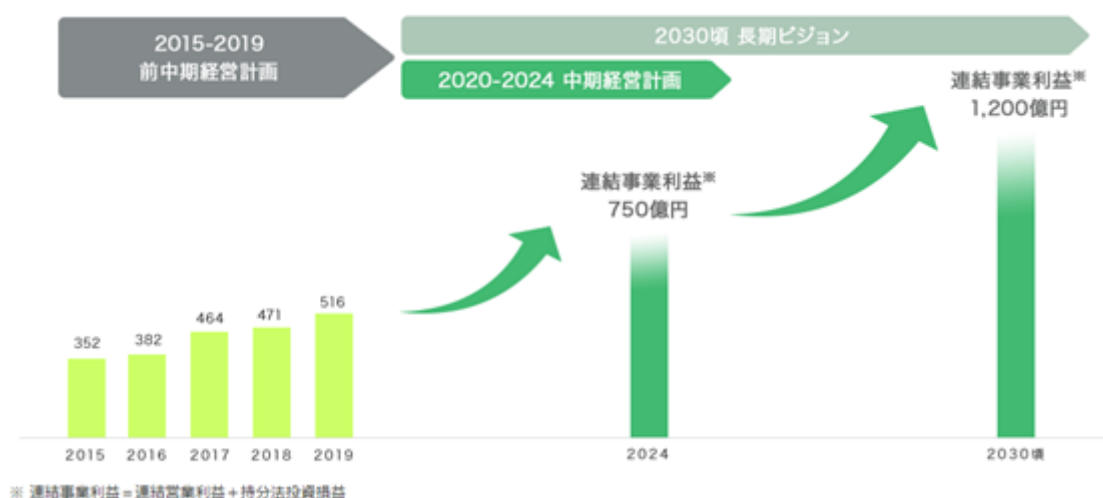
当社グループは、気候変動は最も重要な社会課題の一つであり、脱炭素社会の実現に貢献することは社会的使命であるとの認識のもと、グループ全体の温室効果ガス排出量を2030年度までに40%削減（2019年度比）、2050年度までにネットゼロとする中長期目標を設定するとともに、当該目標がパリ協定の求める水準（注）1に整合していることを示す「SBT（Science Based Targets）」認定を取得しております。また、2050年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目指す国際的な環境イニシアチブである「RE100」に参加している他、投資家等に適切な投資判断を促すために有用となる気候変動関連情報のグローバルな開示フレームワークを示す提言「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）」への賛同も表明しております。

当社グループは、長期ビジョン及び中期経営計画の達成に向けて、ZEB（注）2・ZEH（注）3の開発や、再生可能エネルギー（注）4の導入、グリーンビルディング認証（注）5の取得といった脱炭素社会の実現に向けた具体的な取り組みを加速し、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

- （注）1．世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの。
- 2．「ネット・ゼロ・エネルギー・ビル」の略称で、先進的な技術の採用による大幅な省エネ化、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物。
- 3．「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略称で、断熱や省エネルギーなどのエネルギー消費低減と発電によるエネルギー創出を総合して、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指した住宅。
- 4．再生可能エネルギーに分類される非化石証書の活用を含む。
- 5．建設や運営にかかるエネルギーや水使用量の削減、施設の緑化など、建物全体の環境性能が高まるよう最大限配慮して設計された建築物を客観的に評価する指標。

（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り組みます。

利益目標	連結事業利益 ^{※1} ：750億円
資本効率	ROE：8～10%
財務指針	D/Eレシオ ^{※2} ：2.4倍程度 有利子負債/EBITDA倍率 ^{※3} ：12倍程度

※1 連結事業利益＝連結営業利益＋持分法投資損益

※2 D/Eレシオ＝連結有利子負債÷連結自己資本

※3 有利子負債/EBITDA倍率＝連結有利子負債÷（連結営業利益＋連結受取利息・配当金＋持分法投資損益＋連結減価償却費＋連結のれん償却費）

（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感染症に対するワクチンの追加接種、治療薬の普及等により、経済活動が正常化に向かうことが期待されるものの、引き続き感染症による影響への対応を余儀なくされるとともに、供給面の制約、原材料価格の動向、金融資本市場の変動、国際情勢等の影響を注視する必要があり、先行き不透明な状況が続くものと見込まれます。

当不動産業界におきましては、コロナ禍による人々の価値観・行動様式の変容、デジタル化の加速といった事業環境の変化に対応するとともに、気候変動、災害への対応など様々な社会課題への取り組みが求められています。オフィスには、多様な働き方を可能としイノベーションを促進する「場の価値」が、住宅には、在宅勤務を含む多様な使い方やライフスタイルを実現できる「場の価値」が求められ、あらゆる事業において、デジタル化の進展等により多様化・高度化する顧客ニーズに応える「体験価値」の提供が必要とされるものと考えます。

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）の着実な達成に向けて、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」の推進と「ESG経営の高度化」に努めてまいります。そのなかで、顧客の価値観・ニーズの変化に的確に対応した商品・サービスの提供や事業におけるデジタルトランスフォーメーションに注力することにより、「場の価値」と「体験価値」の創出を通じて、人々の心豊かな暮らしに貢献してまいります。さらに、当連結会計年度に設定した温室効果ガス削減の中長期目標の達成に向けて、ZEB・ZEHの開発、再生可能エネルギーの導入等の取り組みを加速させるなど、脱炭素社会の実現に貢献してまいります。

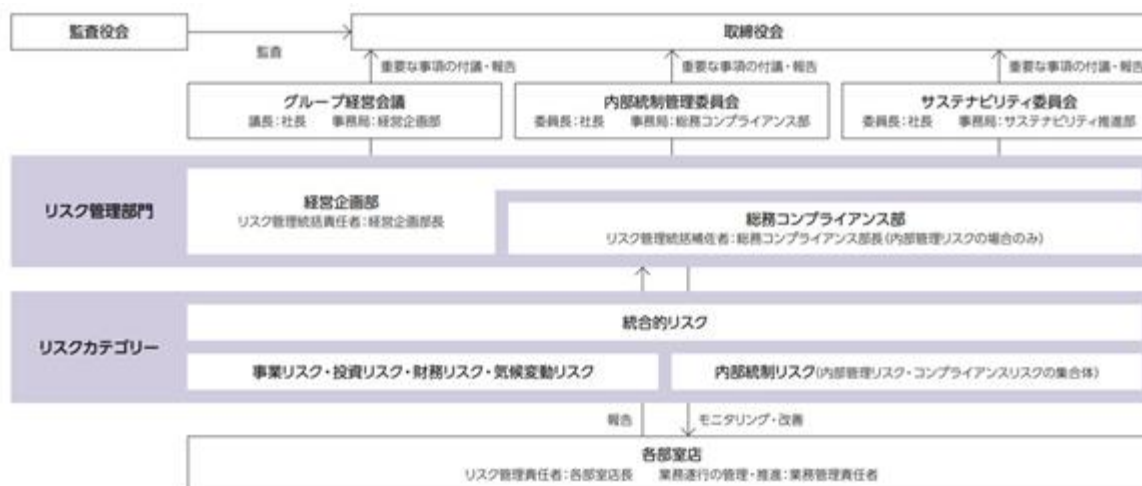
2【事業等のリスク】

当社グループの経営成績及び財政状態等に重要な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のではなく、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、企業価値の持続的な向上に向け、これらのリスクの存在を認識したうえで、リスクの発生回避及び発生した場合における的確な対応を図るため、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の徹底に努めております。

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。

当社グループリスクマネジメント体制



(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おり、当社グループの2021年12月期の業績におきましては、主に都市型ホテル、駐車場等の事業に影響が生じています。

今後、わが国においては、ワクチン接種や治療薬の普及、経済対策等の各種政策が実施されること等により経済活動が正常化に向かうことが期待されますが、引き続き感染症による影響への対応を余儀なくされるとともに、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があり、先行き不透明な状況が続くことが見込まれます。感染が収束に向かわず、経済が停滞または悪化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等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（中国及び東南アジア）においても同様の懸念があり、感染が収束に向かわず、経済が停滞または悪化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等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、不動産開発事業で想定されるリスクを、主にグループ経営会議において、あらかじめ把握・分析し、対策を講じたうえで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等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、急速または大幅な景気や市況の変動により、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等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等に影響を及ぼし、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、取引関係の維持・強化等により、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、「コーポ

レートガバナンス・コード（原則1 - 4）」に則り、取締役会へ取引実績等を定期的に報告し、保有意義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するなど、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等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、主にサステナビリティ委員会において、開発・保有する不動産における温室効果ガス排出量の削減目標や再生可能エネルギーの利用拡大に向けた検討など、サステナビリティ推進に係る重要事項の方針・戦略の立案・策定を行っております。また、本委員会の下部組織であるサステナビリティ推進協議会では、それらを実行するための具体的な施策の検討を行っております。またTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）への賛同表明など、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関するシナリオ分析等を行うとともに、情報開示にも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等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等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。また、情報端末に対するハード・ソフト両面でのセキュリティ強化や情報セキュリティリスクの発現を想定した訓練など、具体的な取り組みを進めるとともに、必要に応じてサイバー保険を付保しております。しかし、サイバー攻撃や当社グループ従業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等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。また、「コンプライアンス憲章」及び「コンプライアンス規程」に基づく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等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うえ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等に影響を及ぼし、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等に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 海外展開におけるカントリーリスク

当社グループは、グループ中期経営計画の重点戦略「海外事業の成長」に基づき、中国及び東南アジアにおいて事業展開を行っております。海外での事業にあたっては、進出国における政治・経済情勢や法規制等に精通した現地企業との連携等を通じて必要かつ適切な情報収集に努めておりますが、進出国における政治・経済情勢の悪化、法規制の変更、治安の悪化等により、事業の休停止、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等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拡大の影響が長期化するなか、ワクチン接種の進捗、感染者数の急減、行動制限の緩和等もあり、個人消費・企業収益ともに持ち直しの動きが見られましたが、新たな変異株による感染が世界的に急拡大するなど、先行き不透明感の強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、テレワークの普及等に伴うオフィスの統合・縮小の動きが見られ、空室率上昇と賃料下落の傾向が続きましたが、年度末にかけて一部エリアでは賃料の割安感から空室率が低下しました。また、ホテルや都心部の商業施設については、外出自粛やインバウンド需要消失の影響により厳しい状況が続きました。分譲住宅市場については、住まいに対する価値観やニーズの多様化、低金利の継続等もあり、都心・郊外ともに立地や利便性に優れた物件で好調な売れ行きが続くなど、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、金融緩和による良好な資金調達環境が続き、投資家の投資意欲が引き続き旺盛だったことから、物流施設や賃貸住宅を中心に活況を呈しました。

このような事業環境のもと、当社グループは、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に基づき、重点戦略を推進するとともに「ESG経営の高度化」に注力してまいりました。特に、脱炭素社会の実現に向けた取り組み強化のため、当社グループ全体における温室効果ガス排出量を2030年度までに40%削減（2019年度比）、2050年度までにネットゼロを目指すという中長期目標を設定するとともに、この目標がパリ協定の求める水準（注）に整合していることを示す「SBT（Science Based Targets）」認定を取得いたしました。また、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目指す国際的な環境イニシアチブである「RE100」への参加表明、個人投資家向けサステナビリティボンドの発行など、長期ビジョンで掲げる「社会課題の解決」と「企業としての成長」のより高い次元での両立に向けて、様々な取り組みを実施いたしました。さらに、コロナ禍を契機とした「働き方」・「働く場所」に対する多様なニーズに応えるため、フレキシブルオフィス事業の拡充を図ることとし、8拠点でサービスオフィスやコワーキングスペースを展開する「エキスパートオフィス㈱」の株式を取得して連結子会社化いたしました。

（注）世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの。

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、ビル事業における賃貸収益が堅調に推移したこと、マンション分譲事業及び投資家向け物件売却が好調に推移したこと等により、営業収益は3,404億7千7百万円（前期3,349億8千万円、前期比1.6%増）、営業利益は587億8千4百万円（前期496億3千1百万円、前期比18.4%増）となりました。一方、海外事業の一部プロジェクトにおいて事業計画の見直しを行ったこと等により、持分法による投資損失108億4百万円を計上いたしました。この結果、事業利益は479億7千9百万円（前期498億4千7百万円、前期比3.7%減）、経常利益は462億7千万円（前期470億7千2百万円、前期比1.7%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は349億6千5百万円（前期317億9千5百万円、前期比10.0%増）となりました。

なお、当社グループは営業利益に持分法による投資損益を加えた「事業利益」を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。

イ. 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）において再開発ビルの建築工事に着手し、「八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」（東京都中央区）においては市街地再開発組合の設立が認可されました。また、投資家向け物件については、物流施設の開発に注力し、2022年1月竣工の「T-LOGI（ティーロジ）横浜青葉」（横浜市都筑区）等、全国で17プロジェクトを推進したほか、中規模オフィスビル「T-PLUS（ティープラス）」、都市型ホテル、商業ビル等、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、「Hareza Tower（ハレザタワー）」（東京都豊島区）、「T-LOGI久喜」（埼玉県久喜市）の通期稼働、「グランフロント大阪」（大阪市北区）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1,556億7千1百万円（前期1,445億5千4百万円、前期比7.7%増）、営業利益は444億8千1百万円（前期404億2千4百万円、前期比10.0%増）、事業利益は448億9百万円（前期408億6千5百万円、前期比9.7%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 859,460㎡ (うち転貸面積 81,362㎡)	74,950	建物賃貸面積 862,209㎡ (うち転貸面積 87,516㎡)	75,701
不動産売上	6件	32,860	5件	43,283
管理受託等	-	36,744	-	36,686
営業収益計	-	144,554	-	155,671
営業利益	-	40,424	-	44,481
事業利益	-	40,865	-	44,809

ロ．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、住宅分譲では「Brillia Tower 西新」(福岡市早良区)、「SHINTO CITY(街区)」(さいたま市大宮区)、「Brillia Tower 有明 MID CROSS」(東京都江東区)、「Brillia 上野 Garden」(東京都台東区)等を収益に計上し、賃貸マンションでは「Brillia ist 千駄ヶ谷」(東京都新宿区)、「Brillia ist 文京茗荷谷」(東京都文京区)等を売却し、収益に計上いたしました。また、「Brillia Tower 堂島」(大阪市北区)、「Brillia Tower 浜離宮」(東京都港区)等の販売を開始いたしました。

この結果、営業収益は1,205億8千5百万円(前期991億6千4百万円、前期比21.6%増)、営業利益及び事業利益は170億9千6百万円(前期71億9千4百万円、前期比137.6%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)
住宅分譲	1,196戸	64,442	1,109戸	71,903
不動産売上	-	8,842	-	20,585
住宅賃貸	建物賃貸面積 158,230m ²	5,515	建物賃貸面積 153,254m ²	5,896
マンション管理受託	管理戸数 95,720戸	11,892	管理戸数 98,789戸	12,906
その他	-	8,471	-	9,292
営業収益計	-	99,164	-	120,585
営業利益	-	7,194	-	17,096
事業利益	-	7,194	-	17,096

八．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、仲介事業については、法人のお客様との関係強化や大型案件の取り扱い増加等に取り組み、収益向上に努めてまいりました。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については、仲介事業との連携強化や物流施設等の新たなアセットへの取り組みを進めたこと等により、好調に推移いたしました。駐車場事業については、新規開設を厳選して行うとともに、駐車場システムの高機能化等の顧客サービス向上に努めたものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が長期化したことにより、稼働は低水準で推移いたしました。

この結果、営業収益は426億5千4百万円（前期466億6千6百万円、前期比8.6%減）、営業利益及び事業利益は43億3千1百万円（前期26億8千6百万円、前期比61.2%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)
仲介	1,018件	3,456	1,152件	4,473
アセットソリューション（注）	-	20,096	-	13,746
賃貸管理等	-	4,274	-	4,446
駐車場運営	車室数 76,173室	18,839	車室数 75,254室	19,988
営業収益計	-	46,666	-	42,654
営業利益	-	2,686	-	4,331
事業利益	-	2,686	-	4,331

（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。

二．海外事業

海外事業におきましては、シンガポールにおいて前年度に竣工したオフィスビル再開発事業「79ロビンソンロード」が通期稼働するとともに、中国においてマンション分譲事業が堅調に推移し、温州市における新たなプロジェクトに参画いたしました。一方、インドネシアにおいて新型コロナウイルス感染症拡大等の影響により一部プロジェクトで事業を中断したほか、ミャンマーにおいては「非常事態宣言」が発出されたことを受け、事業を全面的に停止いたしました。このような両国における事業の状況を踏まえ、それぞれの国で関係会社が参画するプロジェクトについて事業計画の見直しを行ったこと等により、持分法による投資損失111億3千3百万円を計上いたしました。

この結果、事業損失は118億7千8百万円（前期事業損失8億3千8百万円）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)
コンサルティング報酬等	-	83	-	11
営業収益計	-	83	-	11
営業損失（ ）	-	613	-	744
事業損失（ ）	-	838	-	11,878

ホ．その他事業

クオリティライフ事業については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けたものの、愛犬同伴型リゾートホテル、ゴルフ場は通年で高い稼働となりました。温浴施設については、新店舗「おふろの王様和光店」（埼玉県和光市）を12月に開業いたしました。また、保育施設については、新規に「おはよう保育園東中野」（東京都中野区）を4月に開設いたしました。

資産運用事業については、グループ内の連携を強化し、(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント、東京建物不動産投資顧問(株)におけるAUM（運用資産残高）の拡大と運用受託報酬等の収益の向上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、クオリティライフ事業において前年度に計上したシニア事業の運営子会社株式会社と高齢者向け住宅の譲渡による収益が剥落したこと等により、営業収益は215億5千4百万円（前期445億1千万円、前期比51.6%減）、営業利益及び事業利益は27億6千2百万円（前期95億1百万円、前期比70.9%減）となりました。

なお、当連結会計年度より、一部組織再編を行い、「クオリティライフ事業」と「リゾート事業」を統合して「クオリティライフ事業」とする変更を行っております。

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)
クオリティライフ事業	40,657	17,377
その他	3,853	4,177
営業収益計	44,510	21,554
営業利益	9,501	2,762
事業利益	9,501	2,762

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1兆6,507億7千万円となり、前連結会計年度末比で261億3千万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、現金及び預金並びに有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1兆2,231億9百万円となり、前連結会計年度末比で24億円の減少となりました。これは、不動産特定共同事業出資受入金の増加があった一方で、有利子負債の減少があったこと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9,568億3千6百万円となり、前連結会計年度末比で200億5千9百万円の減少となりました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は4,276億6千1百万円となり、前連結会計年度末比で285億3千1百万円の増加となりました。これは、利益剰余金の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658億8千9百万円増加、投資活動により16億4千2百万円減少、財務活動により321億8千7百万円減少したこと等により、前連結会計年度末比で323億6千2百万円増加し、870億8百万円となりました。

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、658億8千9百万円(前期比223億6千5百万円増加)となりました。これは主に、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、16億4千2百万円(前期比650億8千2百万円増加)となりました。これは主に、投資有価証券の売却による資金の増加があった一方で、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減少は、321億8千7百万円(前期比704億9千4百万円減少)となりました。これは主に、社債の発行による資金の増加があった一方で、長期借入金の返済による資金の減少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。

	2021年12月期 実績
連結事業利益	479億円
D/Eレシオ	2.3倍
有利子負債/EBITDA倍率	13.3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、ビル事業における賃貸収益が堅調に推移したこと、マンション分譲事業及び投資家向け物件売却が好調に推移したこと等により、営業収益は3,404億7千7百万円（前期3,349億8千万円、前期比1.6%増）、営業利益は587億8千4百万円（前期496億3千1百万円、前期比18.4%増）となりました。一方、海外事業の一部プロジェクトにおいて事業計画の見直しを行ったこと等により、持分法による投資損失108億4百万円を計上いたしました。この結果、事業利益は479億7千9百万円（前期498億4千7百万円、前期比3.7%減）、経常利益は462億7千万円（前期470億7千2百万円、前期比1.7%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は349億6千5百万円（前期317億9千5百万円、前期比10.0%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

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載の通りであります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

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、「東京建物本町ビル」の取得等を中心として、合わせて215億3千万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。)

セグメント	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)
ビル事業	46,563	15,792	30,770
住宅事業	5,267	965	4,301
アセットサービス事業	1,595	1,324	270
海外事業	43	15	27
その他事業	3,482	3,334	148
小計	56,951	21,432	35,519
消去又は全社	1,003	97	905
合計	57,954	21,530	36,424

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) ビル事業

2021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	618	0	8,465
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	1,215	32	10,720
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 貸店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階	285	2,004	1,722	445	2	2,169
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	722	1	24,643
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	3,658	22	12,391
東京建物株	日本橋T1ビル (東京都中央区)	貸事務所 貸店舗	鉄骨造 地上9階	559	4,885	2,807	868	1	3,677
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	9,105	55	85,035
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	4,971	39	28,893
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	4,626	-	10,262
東京建物株	エンバイヤビル (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	1,463	26	3,447
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2階	623	5,538	13,441	1,171	23	14,636
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	1,088	17	9,096
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	2,790	7	17,043
(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	48,313	151	138,305
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	2,177	0	9,252
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4階	7,643	92,715	93,042	11,221	31	104,296
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	7,081	30	28,090
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	2,493	1	7,987
(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	752	7,110	22	7,884
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	506	0	5,445
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	580	2	5,141
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	447	14	3,142
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	547	7	3,735
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	1,320	11	9,967
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	57	16,796	391	17,245
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	14,552	60	70,183
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	1,203	1	3,879

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	1,444	14	7,034
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	6,072	87	7,193
東京建物株	本町ビル (大阪市中央区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階 地下3階	920	10,529	3,284	303	7	3,595
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	2,224	14	10,435
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	4,941	17	17,001
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	3,694	28,287	11,233	2,680	351	14,266
東京建物株	博多ビル (福岡市博多区)	貸事務所	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階 地下1階	1,214	10,144	3,519	533	6	4,059
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	4,281	46	15,716
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 トラルタワー (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	3,828	7	11,377

- (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. 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。
3. 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. 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。

2021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	16,695
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) 住宅事業

2021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)
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	10,713	168	10,918
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	2,860 [2,860]	9,152	0	5,215	121	5,337
東京建物株	Brillia ist 東雲 チャンネルコート (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	3,999	256	4,256

- (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. 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。
3. 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) アセットサービス事業

2021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 75,254室)	時間貸・月極 駐車場	-	-	-	8,251	5,393	2,138	15,783

(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) 海外事業

特記事項はありません。

(5) その他事業

2021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㈱	おふろの王様和光店 (埼玉県和光市) ほか9店舗	温浴施設	-	44,120 [44,120]	34,415	8	3,077	264	3,350
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	790	2,141	1,349	4,281
東京建物㈱ ㈱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	-	14,678,904 [3,144,735]	77,601	10,055	1,579	3,417	15,052

(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
ビル事業	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
ビル事業	東京建物㈱	既存ビル	2022年1月～2022年12月	4,847	-	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) (2021年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2022年3月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	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】

2021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)	-	53	35	219	367	14	9,255	9,943	-
所有株式数 (単元)	-	849,317	122,636	247,223	760,860	276	109,538	2,089,850	182,674
所有株式数 の割合 (%)	-	40.64	5.87	11.83	36.41	0.01	5.24	100.0	-

(注) 自己株式35,004株は、「個人その他」に350単元及び「単元未満株式の状況」に4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241,100株は自己株式に含めておらず、「金融機関」に2,411単元含めて記載しております。

(6)【大株主の状況】

2021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)(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	34,862	16.67
(株)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	16,601	7.94
シーピーロンドンステイッチン グベンショエンフオンズゾーグ エンウェルジジン (常任代理人 シティバンク、 エヌ・エイ東京支店)	UTRECHTSEWEG 91 ZEIST NL 3702 AA (東京都新宿区新宿六丁目27番30号)	10,163	4.86
損害保険ジャパン(株)	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) (常任代理人 (株)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)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)	4,519	2.16
ジェーピー モルガン チェ ース バンク 385632 (常任代理人 (株)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)	4,494	2.15
日本証券金融(株)	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	3,661	1.75
JPモルガン証券(株)	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	3,485	1.67
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東 京支店カストディ業務部)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	2,674	1.28
計		89,934	43.00

(注) 1. 2021年10月6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 フェルモーホンビヘーア ビーブイが2021年9月29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2021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 フェルモー ホンビヘーア ビーブイ	オランダ ザイスト 3704JG ノールト ノールト通り150	8,079	3.86

2. 2021年10月7日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、三井住友D Sアセットマネジメント(株)及びその共同保有者であるS M B C日興証券(株)が2021年9月30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2021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、当該大量保有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D Sアセットマネジメ ント(株)	東京都港区虎ノ門一丁目17番1号	7,354	3.52
S M B C日興証券(株)	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	3,466	1.66

3. 2021年12月20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)及びその共同保有者である三菱UFJ国際投信(株)が2021年12月13日現在で以下の株式を所有している

旨に記載されているものの、当社として2021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)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	4,558	2.18
三菱UFJ国際投信(株)	東京都千代田区有楽町一丁目12番1号	3,022	1.45

4. 2022年1月7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)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)が2021年12月31日現在で以下の株式を所有している旨に記載されているものの、当社として2021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)	東京都港区芝公園一丁目1番1号	8,992	4.30
日興アセットマネジメント(株)	東京都港区赤坂九丁目7番1号	7,278	3.48

5. 2022年1月11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)及びその共同保有者である(株)みずほ銀行、みずほ証券(株)、みずほ信託銀行(株)が2021年12月31日現在で以下の株式を所有している旨に記載されているものの、当社として2021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)	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号	9,693	4.63
(株)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
みずほ証券(株)	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	222	0.11
みずほ信託銀行(株)	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	1,277	0.61

6. 2022年1月11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、野村証券(株)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)が2021年12月31日現在で以下の株式を所有している旨に記載されているものの、当社として2021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(%)
野村証券(株)	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	1,166	0.56
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	84	0.04
野村アセットマネジメント(株)	東京都江東区豊洲二丁目2番1号	13,107	6.27

(7) 【議決権の状況】
【発行済株式】

2021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 35,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 208,950,000	2,089,500	-
単元未満株式	普通株式 182,674	-	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	-	2,089,500	-

- (注) 1. 「単元未満株式」に含まれる自己株式等
東京建物株 4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241,100株(議決権の数2,411個)が含まれております。なお、当該議決権2,411個は、議決権不行使となっております。

【自己株式等】

2021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	35,000	-	35,000	0.02
計	-	35,000	-	35,000	0.02

(注) 株式給付信託(BBT)が保有する当社株式241,100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】

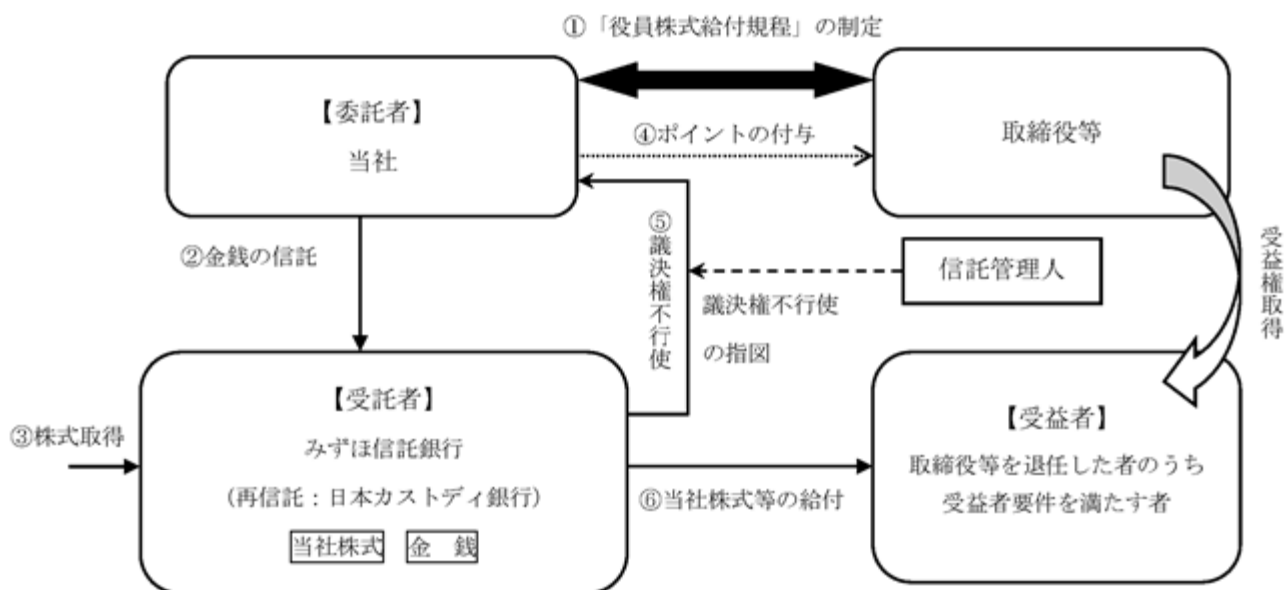
当社は、2018年3月28日開催の第200期定時株主総会の決議(以下、「本株主総会決議」という。)に基づき、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、当社の取締役(社外取締役を除く。)及び取締役を兼任しない執行役員(以下、総称して「取締役等」という。)を対象とする株式報酬制度「株式給付信託(BBT(Board Benefit Trust))」(以下、「本制度」という。)を導入しております。

イ. 本制度の概要

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です。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。

取締役等には、各事業年度毎に、規程に基づき役位を勘案して定まる数のポイントが付与され、当社株式等の給付に際し、1ポイント当たり当社普通株式1株に換算されます。取締役等に付与される1事業年度当たりのポイント数の合計は、6万ポイント(うち取締役(社外取締役を除く。)分として4万ポイント。)を上限とします。

<本制度の仕組み>



当社は、本株主総会決議で承認を受けた範囲内において、規程を制定します。

当社は、本株主総会決議で承認を受けた範囲内で金銭を信託します。

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ます。

当社は、規程に基づき取締役等にポイントを付与します。

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」といい、当初対象期間及び当初対象期間の経過後に開始する3事業年度毎の期間を、それぞれ「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たします。

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は、前記の通り、1事業年度当たり6万ポイント（うち取締役（社外取締役を除く。）分として4万ポイント。）であるため、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し、その後も、本制度が終了するまでの間、当社は、原則として対象期間毎に、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、本制度に基づく給付の原資に充当することとし、当該残存株式等を勘案したうえで、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。

本信託による当社株式の取得は、以上により拠出された資金を原資として、取引市場等を通じてこれを実施するものとします。なお、当初対象期間に対応する必要資金として、当社は2018年5月21日付で200百万円を拠出し、㈱日本カストディ銀行が当社株式127,000株を取得しております。

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	3,240	5,418,484
当期間における取得自己株式	148	256,612

(注) 当期間における取得自己株式には、2022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	-	-	-	-
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)	95	148,506	34	58,956
保有自己株式数	35,004	-	35,118	-

(注) 当期間におけるその他には、2022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。

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27円とし、中間配当金24円と合わせて1株当たり51円としており、この結果、当期の連結配当性向は30.5%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)
2021年8月10日 取締役会決議	5,019	24
2022年3月29日 定時株主総会決議	5,646	27

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、当社の事業内容等について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おります。

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、執行役員制度を導入するとともに、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

執行役員を兼務しない代表取締役会長種橋牧夫を議長として、社内取締役8名、社外取締役4名（うち女性1名）の計12名で構成されております。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、監査役は取締役会に出席し、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（代表取締役社長執行役員）、福居賢悟（代表取締役副社長執行役員）、小澤克人（取締役専務執行役員）、和泉晃（取締役専務執行役員）、加藤久利（取締役常務執行役員）、秋田秀士（取締役常務執行役員）、神保健（取締役常務執行役員）、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（代表取締役社長執行役員）

構成員：種橋牧夫（代表取締役会長）、野村均（代表取締役社長執行役員）、和泉晃（取締役専務執行役員）、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、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）の計4名で構成される監査役会を設置し、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。執行役員は取締役会の決議により選任されており、2022年3月29日現在20名であります。

ホ．グループ経営会議

代表取締役社長執行役員野村均を議長、役付執行役員等を構成員とし、当社及び関係会社等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。

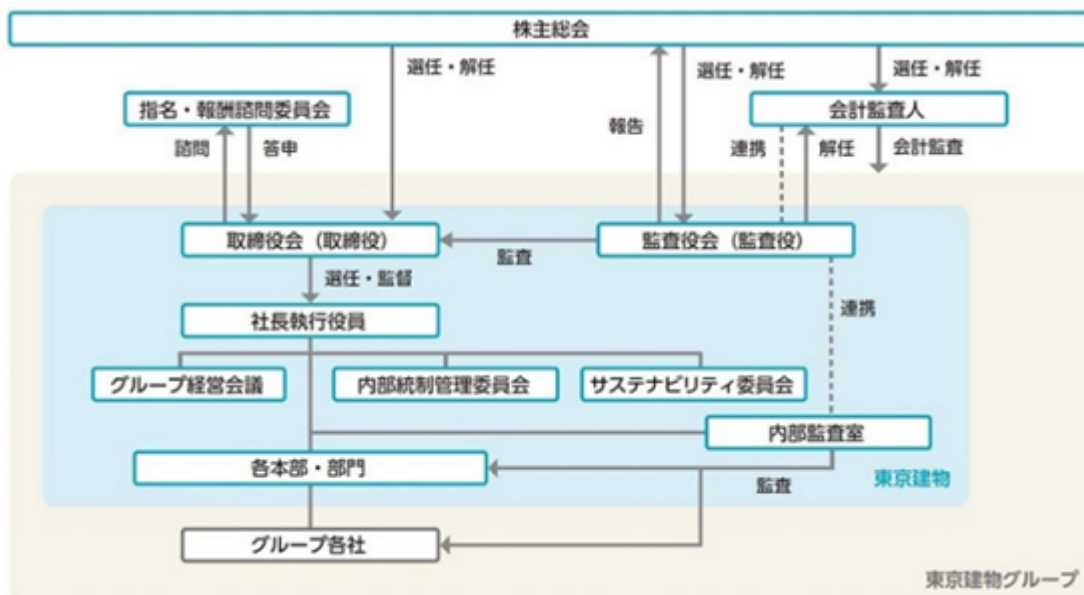
ヘ．内部統制管理委員会

代表取締役社長執行役員野村均を委員長、副社長執行役員及びコーポレート部門担当役員等を構成員とし、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っており、重要な事項について取締役会、監査役会等に報告しております。また、常勤監査役は内部統制管理委員会に出席し、必要に応じて意見を述べております。

ト．サステナビリティ委員会

代表取締役社長執行役員野村均を委員長、役付執行役員等を構成員とし、サステナビリティ施策をグループ全体で横断的に推進するため、ESGに関する重要事項の審議や目標の設定、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 2022年3月29日現在)



< 企業統治の体制を採用する理由 >

当社は、経営の健全性及び透明性を確保しつつ効率性を高めるため、監査役会設置会社方式を採用するとともに執行役員制度を導入しております。

監査役会においては、社外監査役の選任等による経営に関する監督機能の強化及び透明性の確保を図り、また執行役員制度については、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ことで、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、速やかに総務コンプライアンス部もしくは別途当社が指定する窓口に通報するものとし、通報を受けた総務コンプライアンス部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、総務コンプライアンス部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に体制を整備する。
- ・ 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。

八．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、経営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。
- ・経営企画部は、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経営企画部を補佐する。
- ・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、経営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、グループ会社役職員が「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、当社経営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、グループ各社の役職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、経営企画部、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、当社経営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、内部監査室長等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、総務コンプライアンス部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

(総務コンプライアンス部)

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認められた場合を除き、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項の規定に基づき、各取締役（業務執行取締役等である者を除く。）及び各監査役との間で、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該各取締役（業務執行取締役等である者を除く。）又は各監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が自身の職務執行に起因して負担することになる争訟費用や法律上の損害賠償金を填補することとしております。なお、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者による犯罪行為に起因する損害等は、填補の対象外としております。当該役員等賠償責任保険契約の被保険者は当社の取締役、監査役及び執行役員であり、全ての被保険者について、その保険料を当社が負担しております。ただし、特約の一部に関する保険料（保険料全体の11.0%）は被保険者が負担しております。

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 (株)富士銀行入行 2006年3月 (株)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 (株)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(株)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(株)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(株)取締役(現在)	(注)4	21
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	14
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 東京建物不動産販売(株)代表取締役社長執行役員(現在) 2021年4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 2022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(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 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 2021年4月 当社取締役専務執行役員ビル事業本部長兼投資事業推進部(共同担当)、関西支店、九州支店、名古屋支店担当 2022年1月 当社取締役専務執行役員ビル事業本部長兼海外事業担当兼投資事業推進部(共同担当)、関西支店、九州支店、名古屋支店担当(現在)	(注)4	12
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 2022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、経営企画部、サステナビリティ推進部、総務コンプライアンス部、財務部、経理部、市場・政策調査部、DX推進部、投資事業推進部(共同担当)担当(現在)	(注)4	4

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㈱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㈱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 2022年1月 当社取締役常務執行役員住宅事業副本部長兼新規事業開発部、住宅情報開発部、プロジェクト開発部担当(現在)	(注)4	4
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㈱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 ㈱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㈱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㈱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) 2021年12月 ㈱三友システムアプレイザル社外取締役(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	3

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 Sampo 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 2014年9月 日本興亜損害保険(株)執行役員欧州部長 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	1
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(2021年6月退任) 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	2
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) 2021年3月 Institution for a Global Society(株)社外監査役(現在)	(注)6	0
計					110

- (注) 1. 取締役服部秀一、恩地祥光、中野武夫、木下由美子の4氏は、社外取締役であります。
2. 監査役山口隆央、稗田さやかの両氏は、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時から2022年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 2018年12月期に係る定時株主総会終結の時から2022年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
6. 2019年12月期に係る定時株主総会終結の時から2023年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
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。執行役員は上記の取締役を兼務している執行役員（7名）のほか、次の13名であり、その担当業務は以下の通りであります。

専務執行役員	加藤久喜	特命担当（政策・環境）
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
執行役員	古林慎二郎	都市開発事業第二部担当兼都市開発事業第一部長
執行役員	高橋伸欣	関西支店長
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	東京建物不動産投資顧問(株)代表取締役社長
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
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
執行役員	田嶋史雄	海外事業本部長
執行役員	佐林 繁	住宅事業第二部長
執行役員	福井弘人	ビル事業企画部長
執行役員	菅谷健二	東京建物不動産販売(株)取締役常務執行役員

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、選任理由及び期待される役割、並びに兼職する主な他の法人等及び役職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、独立した立場から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ことが期待されており、社外取締役として選任しております。
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、独立した立場から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ことが期待されており、社外取締役として選任しております。
社外取締役	中野 武夫	同氏は(株)みずほ銀行及びみずほ信託銀行(株)の出身であり、当社と両行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、独立した立場から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ことが期待されており、社外取締役として選任しております。
社外取締役	木下 由美子	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、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、独立した立場から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ことが期待されており、社外取締役として選任しております。
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・経験等を独立した立場から当社の監査業務に活かすことが期待されるため、社外監査役として選任しております。
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・経験等を独立した立場から当社の監査業務に活かすことが期待されるため、社外監査役として選任しております。

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「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、業務執行取締役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、独立した客観的な立場から経営陣に対し助言等を行っております。

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するとともに、内部監査部門との緊密な連携を保ち、組織的かつ効率的な監査を実施するため、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いるほか、常勤監査役は、別途内部監査部門から適時に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15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	15回	100%
常勤監査役	吉 野 隆	15回	100%
社外監査役	山 口 隆 央	15回	100%
社外監査役	稗 田 さやか	15回	100%

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及び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
- ・ 重要な事業や個別事案等に係る管理の状況に関する事項
- ・ 監査上の主要な検討事項（KAM）の決定に関する事項

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	取締役会への出席及び意見陳述
	グループ経営会議等の重要会議への出席及び意見陳述
	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並びに報告聴取
	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及び意見交換
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、監査結果報告及び監査上の主要な検討事項（KAM）の決定に関する会計監査人との協議
	四半期決算及び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

17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21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・検討したうえ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	76	2	80	12
連結子会社	46	2	47	10
計	123	4	127	22

(注) 当社における非監査業務の内容は、企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」の適用に関する支援業務等であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、会計に関する助言・指導業務等であります。

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．監査公認会計士等に対する報酬」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	-	1	-	1
連結子会社	2	5	2	-
計	2	6	2	1

(注) 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。

二．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うえ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うえで、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．役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社は、2021年3月10日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針（以下、「決定方針」という。）を決議しております。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。

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、取締役（社外取締役を除く。）の報酬については、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（社外取締役を除く。）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ております。また、社外取締役及び監査役の報酬については、その職務内容を勘案し「固定報酬」のみとしております。

取締役の個人別の報酬等の額は、指名・報酬諮問委員会への諮問を経て取締役会にて決定することとしております。なお、取締役の個人別の報酬等の内容決定に関しては、後記「八．取締役の個人別の報酬等の内容決定にかかる委任に関する事項」に記載の通り取締役会の決議による委任を行うこととしております。

取締役（社外取締役を除く。）の報酬等の種類別の支給割合の決定に関する方針

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%
報酬等の支給時期	毎月	毎月	原則として退任時

当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容については、決定方針及び後記「ロ．取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項」に記載の株主総会決議に基づき報酬案が作成され、指名・報酬諮問委員会への諮問を経て決定されたものであることから、取締役会は当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると判断しております。

ロ．取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

「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。当該株主総会終結時点の取締役の員数は18名、監査役の員数は4名です。

「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、各事業年度毎の業績向上への意欲士気を高めるため、取締役（社外取締役を除く。）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。なお、当該指標は、当社の事業の特性・内容に照らし当社の業績を適切に表すものと考え選定しております。当該株主総会終結時点の取締役（社外取締役を除く。）の員数は7名です。

「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、取締役（社外取締役を除く。）に対する株式報酬制度「株式給付信託（BBT）」を導入することを決議いたしました。当該株主総会終結時点の取締役（社外取締役を除く。）の員数は8名です。

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、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。なお、同規程の制定については、指名・報酬諮問委員会への諮問を経て取締役会にて決議されております。
- ・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（社外取締役を除く。）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。

八．取締役の個人別の報酬等の内容決定にかかる委任に関する事項

当社は、取締役会の決議による委任に基づいて、代表取締役社長執行役員が、決定方針及び前記「ロ．取締役及び監査役等の報酬等についての株主総会の決議に関する事項」に記載の株主総会決議に基づき、各事業年度毎に役位及び職責に応じて取締役の個人別の固定報酬及び業績連動報酬の案を作成のうえ、指名・報酬諮問委員会（計7名のうち社外取締役は過半数の4名、取締役（社外取締役を除く。）は3名。）への諮問を経て、取締役の個人別の報酬額の具体的な内容を決定することとしております。代表取締役社長執行役員に委任する理由は、当社の業績や取締役の職責等を総合的に勘案して評価を行うのに最も適しているためであります。

なお、当事業年度において当該委任を受けた者は代表取締役社長執行役員野村均であり、当事業年度の実績連動報酬額は上記の過程を経て具体的な内容が決定されております。

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及び連結当期純利益（親会社株主に帰属する当期純利益）であります。業績予想の数値である連結経常利益445億円、連結当期純利益（親会社株主に帰属する当期純利益）310億円（2020年8月4日の決算短信にて2020年12月期の業績予想として公表した数値。）に対して、実績は連結経常利益470億7千2百万円、連結当期純利益（親会社株主に帰属する当期純利益）317億9千5百万円となりました。

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 (非金銭報酬)	
取締役 (社外取締役を除く。)	479	263	174	41	9
監査役 (社外監査役を除く。)	52	52	-	-	2
社外役員	54	54	-	-	8

- (注) 1．上記報酬等の額及び対象となる役員の員数には、2021年3月25日開催の第203期定時株主総会終結の時をもって退任した取締役3名（うち社外取締役2名）が含まれております。
- 2．株式報酬は「非金銭報酬」に該当いたします。
- 3．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。

2022年2月14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	26	4,379
非上場株式以外の株式	48	76,567

(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	300	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	1	873	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	3	5,062
非上場株式以外の株式	4	5,279

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)	40,749,033	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
	44,497	47,414		
SOMPOホールディングス(株)	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) 3
	3,896	3,346		
大成建設(株)	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
	3,327	3,384		
片倉工業(株)	980,000	980,000	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
	2,415	1,303		
帝国繊維(株)	698,733	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。 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
	1,621	713		
安田倉庫(株)	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
	1,577	1,550		
インフロニア・ホールディングス(株) (注) 4	1,423,000	1,423,000	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 (注) 3
	1,491	1,304		
芙蓉総合リース(株)	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
	1,354	1,159		
TPR(株)	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
	1,331	1,322		
宝ホールディングス(株)	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
	1,221	1,289		
オカモト(株)	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
	1,099	1,029		

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)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)3
	1,069	1,005		
日本毛織(株)	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
	1,017	1,110		
(株)みずほフィナンシャルグループ	684,112	684,112	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。	有 (注)3
	1,000	894		
東京海上ホールディングス(株)	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)3
	942	782		
平和不動産(株)	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
	705	680		
ヤマトホールディングス(株)	260,000	260,000	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。	有 (注)3
	702	684		
(株)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
	689	755		
(株)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、ビル事業において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
	628	543		
戸田建設(株)	690,300	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。	有
	502	471		
東武鉄道(株)	180,098	180,098	住宅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
	472	553		
沖電気工業(株)	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
	424	428		

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)		
日油(株)	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
	419	377		
アズビル(株)	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
	419	451		
(株)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
	370	382		
日本信号(株)	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
	343	352		
松井建設(株)	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
	280	269		
(株)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
	275	199		
西松建設(株)	74,200	472,967	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。	無
	270	999		
サッポロホールディングス(株)	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
	244	222		
日本精工(株)	326,857	326,857	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
	241	292		
タカラスタンダード(株)	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
	234	251		
岡部(株)	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
	221	236		
日本酸素ホールディングス(株)	79,284	1,085,832	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
	199	2,080		
東亜建設工業(株)	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
	153	126		

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)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
	143	131		
(株)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
	125	136		
(株)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)3
	102	82		
ダイダン(株)	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
	97	126		
(株)LIXIL	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)3
	90	66		
(株)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
	82	96		
(株)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
	75	55		
インターライフホールディングス(株)	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
	66	119		
常磐興産(株)	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	59		
(株)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
	36	32		
(株)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
	14	13		
(株)東天紅	6,929	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
	6	5		
日本製紙(株)	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	3		

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)		
フィデアホールディングス(株)	-	100,000	(前事業年度) 財務取引を行っており、安定的な資金調 達に資するため。	無
	-	10		

(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「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」に記載しております。
3. 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。
4. 前田建設工業(株)ほか2社は、共同株式移転により2021年10月1日付で完全親会社となるインフロニア・ホー
ルディングス(株)を設立しております。この株式移転に伴い、前田建設工業(株)の普通株式1株につき1株の割
合でインフロニア・ホールディングス(株)の普通株式を割当交付されております。

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いません。

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(2021年1月1日から2021年12月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2021年1月1日から2021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. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取り組みについて

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り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いません。

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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 54,647	1 87,010
受取手形及び営業未収入金	13,730	14,041
販売用不動産	1, 6 164,578	2 133,251
仕掛販売用不動産	2 112,485	2 139,389
開発用不動産	6 71,508	71,579
その他	5 30,857	5 36,004
貸倒引当金	49	58
流動資産合計	447,757	481,217
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	372,585	383,995
減価償却累計額	147,740	160,377
建物及び構築物(純額)	1, 2 224,844	1, 2 223,618
土地	1, 2, 4 530,963	1, 2, 4 539,786
建設仮勘定	9 39,042	38,536
その他	28,995	30,098
減価償却累計額	17,563	18,788
その他(純額)	1, 2 11,431	1, 2 11,309
有形固定資産合計	6 806,281	813,251
無形固定資産		
借地権	1 128,991	1 128,730
のれん	546	1,162
その他	1,013	1 986
無形固定資産合計	6 130,552	130,880
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 3, 5 139,308	1, 3, 5 128,586
匿名組合出資金	3, 5 8,829	3, 5 8,128
長期貸付金	8	8
繰延税金資産	2,278	2,148
敷金及び保証金	1, 2 21,594	1, 2 21,261
退職給付に係る資産	1,217	2,215
その他	2, 3, 5 66,906	3, 5 63,170
貸倒引当金	94	97
投資その他の資産合計	6 240,049	225,421
固定資産合計	1,176,882	1,169,553
資産合計	1,624,640	1,650,770

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 68,314	1 83,726
コマーシャル・ペーパー	55,000	40,000
1年内償還予定の社債	20,000	-
未払金	1 9,784	1 13,849
未払法人税等	10,203	11,094
完成工事補償引当金	11	10
賞与引当金	944	945
役員賞与引当金	24	2
債務保証損失引当金	-	30
環境対策引当金	1	26
関係会社清算損失引当金	275	-
不動産特定共同事業出資受入金	2 5,083	2 4,500
その他	1 50,228	1 58,316
流動負債合計	219,869	212,502
固定負債		
社債	205,000	255,000
長期借入金	1 625,944	1 575,676
繰延税金負債	20,351	19,861
再評価に係る繰延税金負債	4 23,666	4 23,663
役員株式給付引当金	139	190
役員退職慰労引当金	76	94
環境対策引当金	26	-
受入敷金保証金	1 78,975	1 78,381
退職給付に係る負債	12,634	12,955
不動産特定共同事業出資受入金	2 15,800	2 19,076
その他	1 23,026	1 25,708
固定負債合計	1,005,640	1,010,607
負債合計	1,225,510	1,223,109
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,587	66,587
利益剰余金	141,422	166,356
自己株式	219	439
株主資本合計	300,242	324,955
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	54,928	54,276
繰延ヘッジ損益	42	17
土地再評価差額金	4 34,965	4 34,959
為替換算調整勘定	850	2,144
退職給付に係る調整累計額	120	736
その他の包括利益累計額合計	89,122	92,099
非支配株主持分	9,765	10,605
純資産合計	399,129	427,661
負債純資産合計	1,624,640	1,650,770

【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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
営業収益	334,980	340,477
営業原価	1 251,954	1 247,933
営業総利益	83,025	92,543
販売費及び一般管理費	2 33,393	2 33,759
営業利益	49,631	58,784
営業外収益		
受取利息	18	21
受取配当金	3,302	5,336
持分法による投資利益	215	-
その他	2,154	1,523
営業外収益合計	5,691	6,881
営業外費用		
支払利息	6,725	6,667
借入手数料	998	1,012
持分法による投資損失	-	10,804
社債発行費	197	443
不動産特定共同事業分配金	116	75
債務保証損失引当金繰入額	-	30
その他	212	361
営業外費用合計	8,250	19,395
経常利益	47,072	46,270
特別利益		
固定資産売却益	3 628	3 7
投資有価証券売却益	1,911	8,804
関係会社株式売却益	2,014	-
関係会社出資金売却益	-	1,538
関係会社清算益	5	367
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	4,730	10,719
特別損失		
固定資産売却損	4 23	4 3
固定資産除却損	5 263	5 208
減損損失	6 899	6 273
投資有価証券売却損	128	2
投資有価証券評価損	2,013	138
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	7 129
特別損失合計	4,879	754
税金等調整前当期純利益	46,923	56,234
法人税、住民税及び事業税	16,639	20,231
法人税等調整額	2,556	64
法人税等合計	14,083	20,295
当期純利益	32,839	35,938
非支配株主に帰属する当期純利益	1,044	972
親会社株主に帰属する当期純利益	31,795	34,965

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
当期純利益	32,839	35,938
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10,338	676
土地再評価差額金	3,611	-
為替換算調整勘定	19	253
退職給付に係る調整額	479	617
持分法適用会社に対する持分相当額	1,122	2,766
その他の包括利益合計	18,349	12,960
包括利益	24,490	38,898
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	23,711	37,949
非支配株主に係る包括利益	779	949

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021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	66,587	141,422	219	300,242
当期変動額					
剰余金の配当			10,038		10,038
親会社株主に帰属する当期純利益			34,965		34,965
土地再評価差額金の取崩			6		6
自己株式の取得				234	234
自己株式の処分		0		15	15
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	24,933	219	24,713
当期末残高	92,451	66,587	166,356	439	324,955

	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	54,928	42	34,965	850	120	89,122	9,765	399,129
当期変動額								
剰余金の配当								10,038
親会社株主に帰属する当期純利益								34,965
土地再評価差額金の取崩								6
自己株式の取得								234
自己株式の処分								15
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）	652	24	6	2,994	616	2,977	840	3,818
当期変動額合計	652	24	6	2,994	616	2,977	840	28,531
当期末残高	54,276	17	34,959	2,144	736	92,099	10,605	427,661

【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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	46,923	56,234
減価償却費	18,971	18,572
減損損失	899	273
のれん償却額	645	290
持分法による投資損益(は益)	215	10,804
貸倒引当金の増減額(は減少)	1	12
賞与引当金の増減額(は減少)	83	11
役員賞与引当金の増減額(は減少)	0	21
役員株式給付引当金の増減額(は減少)	50	50
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	115	17
債務保証損失引当金の増減額(は減少)	-	30
環境対策引当金の増減額(は減少)	1	1
関係会社清算損失引当金の増減額(は減少)	5	275
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	454	209
受取利息及び受取配当金	3,321	5,358
支払利息	6,725	6,667
投資有価証券評価損益(は益)	2,013	138
投資有価証券売却損益(は益)	1,783	8,802
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)	-	1,538
関係会社清算損益(は益)	5	367
固定資産除売却損益(は益)	340	204
売上債権の増減額(は増加)	784	310
たな卸資産の増減額(は増加)	2 10,925	2 3,467
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	2,243	999
仕入債務の増減額(は減少)	296	47
敷金及び保証金の増減額(は増加)	366	807
預り金の増減額(は減少)	5,086	380
受取補償金	5,493	-
その他	1,426	5,181
小計	61,482	84,847
利息及び配当金の受取額	4,860	6,196
利息の支払額	7,175	6,535
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	15,642	18,619
営業活動によるキャッシュ・フロー	43,524	65,889

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却及び償還による収入	4,455	10,786
投資有価証券の取得による支出	4,158	1,578
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	3 1,105
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	4 1,542	-
関係会社出資金の取得による支出	5,186	2,871
関係会社出資金の償還による収入	63	2,204
関係会社出資金の売却による収入	-	7,643
匿名組合出資金の払込による支出	4,647	73
匿名組合出資金の払戻による収入	288	774
固定資産の売却による収入	3,907	19
固定資産の取得による支出	58,184	19,386
不動産特定共同事業出資受入金の増減額(は減少)	3,199	2,693
その他	1,604	749
投資活動によるキャッシュ・フロー	66,724	1,642
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	0	0
コマーシャル・ペーパーの増減額(は減少)	30,000	15,000
長期借入れによる収入	310,700	33,500
長期借入金の返済による支出	228,492	68,814
長期未払金の返済による支出	202	202
社債の発行による収入	40,000	50,000
社債の償還による支出	40,000	20,000
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	458	-
自己株式の売却による収入	0	2
自己株式の取得による支出	2	234
配当金の支払額	9,194	10,029
非支配株主への配当金の支払額	672	596
非支配株主からの払込みによる収入	770	-
その他	4,139	811
財務活動によるキャッシュ・フロー	38,307	32,187
現金及び現金同等物に係る換算差額	41	303
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	15,148	32,362
現金及び現金同等物の期首残高	39,497	54,645
現金及び現金同等物の期末残高	1 54,645	1 87,008

【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。

エキスパートオフィス㈱は、株式の取得により子会社となったため、連結の範囲に含めております。

江揚東建香港有限公司は、清算終了したため、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

㈱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

大分荷揚リンクスクエア㈱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。

温州万熙置地有限公司は、新規設立したため、持分法適用の範囲に含めております。

青島万科房地產開発建設有限公司は、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。

瀋陽万科東陝置業有限公司は、持分を譲渡したため、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(㈱東京建物ファイナンス他)及び関連会社(日精ビル管理㈱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(注)1

11月30日決算会社 特定目的会社1社(注)2

(注)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。

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。

債務保証損失引当金

債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情を考慮して、損失見積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。

上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」（実務対応報告第40号 2020年9月29日）の適用範囲に含まれるヘッジ関係の全てに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しております。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は、以下の通りであります。

ヘッジ会計の方法 特例処理によっております。

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ取引の種類 キャッシュ・フローを固定するもの

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年から10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リ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。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	当連結会計年度
有形固定資産	813,251 百万円
無形固定資産	130,880
減損損失	273

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

(1) に記載した金額の算出方法

「固定資産の減損に係る会計基準」に従い、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将来キャッシュ・フローの見積りを基礎とした使用価値のいずれか高い方の金額としております。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

各資産又は資産グループにおいて、事業を取り巻く環境、過去の実績、今後の市場動向等を踏まえて策定した事業計画又は不動産鑑定評価書を用いて回収可能額を算定しており、主要な仮定は、オフィスビルや商業施設における賃料単価等及び稼働率、大規模再開発プロジェクトにおける開発進捗、事業開始後の運営収入単価等及び稼働率、並びに地域又は事業ごとに採用する割引率等であります。

なお、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引き続き困難な状態にありますが、政府等による行動制限や人流抑制等による影響は限定的であるものと仮定しております。

重要な会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

固定資産の評価にあたっては に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌連結会計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。

2. たな卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	当連結会計年度
販売用不動産	133,251 百万円
仕掛販売用不動産	139,389
開発用不動産	71,579
評価損計上額	352

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

(1) に記載した金額の算出方法

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、「棚卸資産の評価に関する会計基準」に従い、正味売却価額をもって貸借対照表価額とし、差額を簿価切下げ額として営業原価(評価損)に計上しております。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

各販売用不動産において、過去の販売実績、類似取引事例及び今後の市場動向等を踏まえて策定した事業計画を用いて正味売却価額を算定しており、主要な仮定は、分譲マンションや投資家向け物件の販売見込額、今後発生原価等であります。

なお、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引き続き困難な状態にありますが、政府等による行動制限や人流抑制等による影響は限定的であるものと仮定しております。

重要な会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

たな卸資産の評価にあたっては に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌連結会計年度以降に追加の簿価切下げ額の計上が必要となる可能性があります。

3. 在外持分法適用関連会社への投資の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	当連結会計年度
在外持分法適用関連会社への投資額(注)1	37,337 百万円
うちYangon Museum Development Pte. Ltd. (以下、「YMD」という。)(注)2への投資額	-
うちPT Dharma Tatemono Property 他1社 (以下、「DWS」という。)への投資額	1,710
YMDに係る持分法適用に伴う負債(注)3	2,264
在外持分法適用関連会社に係る持分法による投資損失	11,133
うちYMDに係る持分法による投資損失	6,899
うちDWSに係る持分法による投資損失	4,761

(注)1. 連結貸借対照表上、投資その他の資産「投資有価証券」及び「その他」に計上しております。

2. 当社在外持分法適用関連会社であるY Complex Co., Ltd. (以下、「YC」という。)に出資しております。

3. 連結貸借対照表上、固定負債「その他」に計上しております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

(1) に記載した金額の算出方法

当社グループは中国及び東南アジアにおいて、在外持分法適用関連会社を通じて、オフィスビル、分譲マンション等の不動産開発事業に参画しております。

ミャンマーにおいてYCが参画する「(仮称)博物館跡地再開発プロジェクト」について、2021年2月同国において発出された「非常事態宣言」の影響により事業を全面的に停止していることから、当社において事業計画の見直しを行っております。見直した事業計画を基に、「固定資産の減損に係る会計基準」に従い、将来キャッシュ・フローの見積りを基礎とした使用価値を回収可能価額として、保有固定資産の減損損失を認識したうえで、持分法による投資損失を計上いたしました。

また、インドネシアにおいてDWSが分譲マンション等を開発する「(仮称)ダルマワンサプロジェクト」について、新型コロナウイルス感染症拡大等の影響により開発が中断していることから、当社において事業計画の見直しを行っております。見直した事業計画を基に、「棚卸資産の評価に関する会計基準」に従い、将来の販売見込額に基づく正味売却価額まで開発中の販売用不動産の簿価切下げ額(評価損)を認識したうえで、持分法による投資損失を計上いたしました。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

YCが保有する固定資産において、事業を取り巻く環境等を踏まえて変更した事業計画を用いて回収可能価額を算定しており、主要な仮定は、開発スケジュール、建築費、開発後の施設の賃料単価等及び稼働率、割引率等であります。

DWSが保有する開発中の販売用不動産において、新型コロナウイルス感染症拡大等を背景とした経済環境の変化を受けて変更した事業計画を用いて正味売却価額を算定しており、主要な仮定は、販売見込額、建築費等であります。

重要な会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

在外持分法適用関連会社への投資の評価にあたっては に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌連結会計年度以降に追加の損失が発生する可能性があります。

(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 2021年3月26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、これまで我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 2021年6月17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り組みが行われ、「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の算定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、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、これまで我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。

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

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外収益の「投資事業組合利益」に表示しておりました1,386百万円及び「補助金収入」に表示しておりました407百万円は、「その他」として組替えております。

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

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、営業外費用の「投資事業組合損失」に表示しておりました10百万円は、「その他」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、区分掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「投資事業組合損益(は益)」は、金額的重要性が乏しいため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「投資事業組合損益(は益)」に表示しておりました1,376百万円は、「その他」として組替えております。

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「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)を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

(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、当社の取締役(社外取締役を除く。)及び取締役を兼任しない執行役員(以下、総称して「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)」(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、取締役等に対して、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、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。

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182百万円及び116,300株、当連結会計年度末においては397百万円及び241,100株であります。

(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 (2020年12月31日)		当連結会計年度 (2021年12月31日)	
販売用不動産	251 百万円	(- 百万円)	- 百万円	(- 百万円)
建物及び構築物	63,503	(57,876)	62,706	(57,427)
土地	21,556	(97)	21,556	(97)
その他(有形固定資産)	1,685	(1,685)	212	(212)
借地権	90,613	(90,613)	90,593	(90,593)
その他(無形固定資産)	-	(-)	1	(1)
敷金及び保証金	4,480	(4,480)	4,486	(4,486)
計	182,090	(154,752)	179,556	(152,817)

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 (2020年12月31日)		当連結会計年度 (2021年12月31日)	
短期借入金	3,350 百万円	(3,350 百万円)	12,934 百万円	(12,934 百万円)
未払金	202	(-)	202	(-)
その他(流動負債)	326	(-)	16	(-)
長期借入金	135,099	(135,099)	122,665	(122,665)
受入敷金保証金	159	(-)	142	(-)
その他(固定負債)	2,434	(-)	2,231	(-)
計	141,572	(138,449)	138,193	(135,599)

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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
販売用不動産	- 百万円	24 百万円
仕掛販売用不動産	5,466	8,475
建物及び構築物他	2,395	1,178
土地	5,400	2,787
敷金及び保証金	75	40
その他(投資その他の資産)	0	-
計	13,337	12,506

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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
投資有価証券(株式)	19,891 百万円	10,929 百万円
投資有価証券(優先出資)	1,143	1,158
投資有価証券(その他)	224	-
匿名組合出資金	7,112	6,828
その他(投資その他の資産)(出資金)	33,089	30,148

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SPC（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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
その他（流動資産）	53 百万円	14 百万円
投資有価証券	2,088	2,073
匿名組合出資金	8,829	8,128
その他（投資その他の資産）	0	0
計	10,971	10,216

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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021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	10,685 百万円	16,478 百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証		
Yangon Museum Development Pte. Ltd.	5,216	3,568
Raimon Land Twenty Six Co., Ltd.	1,661	2,517
Raimon Land Sathorn Co., Ltd.	1,056	1,233
PT Dharma Tatemono Property (注)	-	10,185
PT Dharma Tatemono Residences		
共同事業者の借入金に対する債務保証		
(株)前川	448	375
(株)イシン・シンサイバシ・オペレーションズ	42	-
(株)瀬戸田リゾート	-	30
計	19,111	34,388

上記の他、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。

(注) 連帯保証の総額を記載しております。

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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
第18回無担保社債	15,000 百万円	15,000 百万円
第20回無担保社債	10,000	10,000
計	25,000	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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
建設仮勘定	9,221 百万円	- 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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
営業原価	1,372 百万円	352 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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
広告宣伝費	3,010 百万円	3,168 百万円
給料手当	10,276	10,477
租税公課	3,603	3,735
賞与引当金繰入額	349	352
役員賞与引当金繰入額	13	-
退職給付費用	784	819
役員退職慰労引当金繰入額	33	23
役員株式給付引当金繰入額	53	67

(表示方法の変更)

前連結会計年度まで主要な費目に表示していませんでした「事業税」及び「その他の諸税」は、当連結会計年度より合わせて「租税公課」として、主要な費目に表示しております。なお、この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度においても主要な費目に表示しております。

- 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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
土地	321 百万円	2 百万円
建物及び構築物他	307	4
計	628	7

- 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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
土地	23 百万円	- 百万円
建物及び構築物他	0	3
計	23	3

- 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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
建物及び構築物他	256 百万円	206 百万円
無形固定資産	6	1
計	263	208

6 減損損失

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

前連結会計年度（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

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っております。

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。

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

重要性が乏しいため記載を省略しております。

7 新型コロナウイルス感染症による損失

前連結会計年度（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

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。

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

新型コロナウイルス感染症の影響により、温浴施設、ホテル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（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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	14,799 百万円	7,737 百万円
組替調整額	209	8,766
税効果調整前	14,589	1,029
税効果額	4,250	352
その他有価証券評価差額金	10,338	676
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	3,611	-
土地再評価差額金	3,611	-
為替換算調整勘定：		
当期発生額	17	62
組替調整額	-	274
税効果調整前	17	337
税効果額	1	84
為替換算調整勘定	19	253
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	527	1,001
組替調整額	164	111
税効果調整前	691	889
税効果額	211	272
退職給付に係る調整額	479	617
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	688	3,743
組替調整額	4	1,407
税効果調整前	692	2,335
税効果額	429	430
持分法適用会社に対する持分相当額	1,122	2,766
その他の包括利益合計	8,349	2,960

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021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）	209,167,674	-	-	209,167,674

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）	148,159	137,540	9,595	276,104

（注）普通株式には、株式給付信託（BBT）が保有する当社株式241,100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	3,240株
株式給付信託（BBT）の取得による増加	134,300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	95株
株式給付信託（BBT）の給付による減少	9,500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
2021年3月25日 定時株主総会	普通株式	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。

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
2021年8月10日 取締役会	普通株式	5,019	24	2021年6月30日	2021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5百万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
2022年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	5,646	27	2021年12月31日	2022年3月30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6百万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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
現金及び預金	54,647 百万円	87,010 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	1	1
現金及び現金同等物	54,645	87,008

- 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 株式の取得により連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

株式の取得により新たにエキスパートオフィス㈱を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳は次の通りであります。なお、株式の取得価額につきましては、株式取得の相手先との守秘義務により非開示としております。

流動資産	433 百万円
固定資産	1,404
資産合計	1,837
流動負債	247
固定負債	601
負債合計	849

- 4 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

前連結会計年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

株式の売却により東京建物シニアライフサポート㈱が連結子会社でなくなったことに伴う売却時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。

(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。

(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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
リース料債権部分	8,821	8,693
見積残存価額部分	-	-
受取利息相当額	3,768	3,530
リース投資資産	5,053	5,162

(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 (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

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (2021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	309	309	309	309	309	7,144

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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
1年内	5,830	7,086
1年超	124,262	121,091
合計	130,092	128,178

(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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
1年内	30,158	36,097
1年超	126,698	109,030
合計	156,856	145,127

(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（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	-	-	-

当連結会計年度（2021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	87,010	87,010	-
（2）有価証券及び投資有価証券 其他有価証券	109,788	109,788	-
資産計	196,798	196,798	-
（1）短期借入金	107	107	-
（2）コマーシャル・ペーパー	40,000	40,000	-
（3）1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	659,294	664,244	4,949
（4）1年内償還予定の社債及び社債	255,000	260,854	5,854
負債計	954,402	965,206	10,804
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	2020年12月31日	2021年12月31日
非上場株式等(*1)	27,372	17,410
優先出資証券(*1)	1,461	1,401
匿名組合出資金(*2)	8,829	8,128
受入敷金保証金(*3)	78,975	78,381

(*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(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	-	-	-

当連結会計年度(2021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	86,332	-	-	-
合計	86,332	-	-	-

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(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

当連結会計年度(2021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	107	-	-	-	-	-
コマーシャル・ペーパー	40,000	-	-	-	-	-
社債	-	10,000	10,000	20,000	10,000	205,000
長期借入金	83,618	52,723	56,407	80,565	63,877	322,101
合計	123,726	62,723	66,407	100,565	73,877	527,101

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(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

当連結会計年度(2021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	94,594	21,978	72,616
債券			
国債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	14,117	7,461	6,655
小計	108,712	29,440	79,272
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	1,036	1,237	201
その他	40	46	5
小計	1,076	1,283	207
合計	109,788	30,723	79,065

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 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

当連結会計年度(自 2021年1月1日 至 2021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	10,451	8,804	2

3. 減損処理を行った有価証券

前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。

当連結会計年度において、時価のある有価証券について31百万円、及び時価のない有価証券について106百万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（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。

当連結会計年度（2021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	32,882	15,174	(注)
合計			32,882	15,174	-

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
退職給付債務の期首残高	20,916 百万円	21,855 百万円
勤務費用	1,167	1,216
利息費用	122	127
数理計算上の差異の発生額	338	102
退職給付の支払額	689	883
退職給付債務の期末残高	21,855	22,214

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
年金資産の期首残高	11,841 百万円	11,689 百万円
期待運用収益	177	175
数理計算上の差異の発生額	365	898
事業主からの拠出額	295	305
退職給付の支払額	259	257
年金資産の期末残高	11,689	12,811

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	1,205 百万円	1,250 百万円
退職給付費用	144	149
退職給付の支払額	99	66
連結子会社の増加に伴う増加額	-	3
退職給付に係る負債の期末残高	1,250	1,336

(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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
積立型制度の退職給付債務	10,471 百万円	10,595 百万円
年金資産	11,689	12,811
	1,217	2,215
非積立型制度の退職給付債務	12,634	12,955
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	11,416	10,739
退職給付に係る負債	12,634	12,955
退職給付に係る資産	1,217	2,215
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	11,416	10,739

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
勤務費用	1,167 百万円	1,216 百万円
利息費用	122	127
期待運用収益	177	175
数理計算上の差異の費用処理額	24	111
過去勤務費用の費用処理額	10	-
簡便法で計算した退職給付費用	144	149
確定給付制度に係る退職給付費用	1,269	1,206

(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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
過去勤務費用	10 百万円	- 百万円
数理計算上の差異	680	889
合計	691	889

(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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
未認識数理計算上の差異	172 百万円	1,062 百万円
合計	172	1,062

(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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
債券	39.4 %	36.9 %
株式	20.3	21.9
一般勘定	11.0	10.1
投資信託	25.8	28.1
その他	3.5	3.0
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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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413百万円、当連結会計年度444百万円であります。

(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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	1,502 百万円	1,358 百万円
退職給付に係る負債	3,864	3,980
役員退職慰労引当金	24	29
減損損失	10,593	10,518
販売用不動産評価損	1,608	1,571
投資有価証券評価損	432	459
関係会社株式評価損	1,082	1,082
減価償却超過額	627	634
匿名組合分配金損益未実現	2,167	2,116
受取補償金	1,388	1,017
親子会社間の会計処理統一等による調整額	8,286	8,123
その他	5,464	7,346
繰延税金資産小計	37,042	38,238
評価性引当額	20,854	21,872
繰延税金資産合計	16,188	16,365
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	26,554 百万円	26,201 百万円
子会社資産評価替	2,765	2,755
買換資産圧縮積立金	2,572	2,586
関係会社の留保利益	498	358
その他	1,869	2,175
繰延税金負債合計	34,260	34,078
繰延税金資産(負債)純額	18,072	17,712

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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
法定実効税率	-	30.6 %
(調整)		
評価性引当額の増減	-	1.0
交際費等永久に損金に算入されない項目	-	0.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	2.8
住民税均等割	-	0.1
外国源泉税	-	0.8
外国税額控除	-	0.4
支払分配金の損金算入額	-	0.3
持分法による投資損益	-	5.9
連結子会社及び持分法適用会社からの配当金	-	1.1
その他	-	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	36.1

(注) 前連結会計年度は、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)

(取得による企業結合)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 エキスパートオフィス株式会社(以下、「E0社」という。)

事業の内容 サービスオフィス・コワーキングスペース運営事業

(2) 企業結合を行った主な理由

サービスオフィス等8拠点を展開するE0社が長年にわたり培ってきたノウハウと、当社ビル事業のアセット及びリソースをかけあわせ、近年需要が高まりつつあるサービスオフィス等の拠点の増強とネットワーク化を目指し、E0社を連結子会社といたしました。

E0社の連結子会社化により、当社のサービスオフィス等事業について、より一層の利便性・快適性の向上と、より多くの需要にこたえられる事業へと成長を加速させていくとともに、今後の当社が関わる大規模再開発PJ等への導入も積極的に検討するなど、当社ビル事業全体のサービス強化へもつなげてまいります。

(3) 企業結合日

2021年8月2日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後の企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

51.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2021年7月1日から2021年12月31日

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

当事者間の守秘義務により非開示とさせていただきます。

4. 主要な取得関連費用の内訳及び金額

アドバイザリー費用等 76百万円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

906百万円

(2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	433百万円
固定資産	1,404
資産合計	1,837
流動負債	247
固定負債	601
負債合計	849

(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が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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	721,551
		期中増減額	32,593
		期末残高	688,957
	期末時価	1,158,647	1,170,425
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	149,894
		期中増減額	46,013
		期末残高	199,907
	期末時価	231,084	236,815

(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37,099百万円であり、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、当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得17,914百万円であり、また、主な減少は、減価償却13,007百万円であり、

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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	79,710	83,387
	賃貸費用	50,122	54,159
	差額	29,587	29,228
	その他損益	92	340
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	8,241	8,009
	賃貸費用	4,794	4,246
	差額	3,447	3,763
	その他損益	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、主に減損損失及び固定資産除却損であります。

(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「海外事業」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・物流施設等の開発、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。「海外事業」は、持分法適用関連会社において不動産開発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「海外事業」を報告セグメントとする変更を行っております。また、前連結会計年度において報告セグメントとしていた「クオリティライフ事業」は、量的な重要性が低下したため、報告セグメントから除外し、「その他事業」に含め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、「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。

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 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 事業 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務 諸表計上 額 (注)3
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	海外事業	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	144,554	99,164	46,666	83	290,469	44,510	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	-	5,203	155	5,358	5,358	-
計	147,645	99,674	48,268	83	295,672	44,666	340,338	5,358	334,980
セグメント利益又は損失() (事業利益又は損失())									
営業利益又は損失()	40,424	7,194	2,686	613	49,691	9,501	59,193	9,562	49,631
持分法による投資損益	440	-	-	224	215	-	215	-	215
計	40,865	7,194	2,686	838	49,907	9,501	59,409	9,562	49,847
セグメント資産	1,081,323	244,092	81,403	53,546	1,460,366	62,819	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	10	17,078	1,556	18,635	336	18,971
持分法適用会社への投資額	1,143	-	-	49,245	50,389	-	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	43	74,889	3,526	78,415	1,003	79,419

(注)1. 「その他事業」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、クオリティライフ事業及び資産運用事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益又は損失の調整額 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. セグメント利益又は損失は、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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 事業 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務 諸表計上 額 (注)3
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	海外事業	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	155,671	120,585	42,654	11	318,922	21,554	340,477	-	340,477
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,654	542	5,935	-	8,131	134	8,265	8,265	-
計	157,325	121,127	48,589	11	327,053	21,689	348,743	8,265	340,477
セグメント利益又は損失() (事業利益又は損失())									
営業利益又は損失()	44,481	17,096	4,331	744	65,164	2,762	67,926	9,142	58,784
持分法による投資損益	328	-	-	11,133	10,804	-	10,804	-	10,804
計	44,809	17,096	4,331	11,878	54,359	2,762	57,121	9,142	47,979
セグメント資産	1,095,041	241,173	82,856	41,002	1,460,075	59,547	1,519,622	131,148	1,650,770
その他の項目									
減価償却費	13,725	1,506	2,215	21	17,469	869	18,339	233	18,572
持分法適用会社への投資額	1,158	-	-	37,337	38,496	-	38,496	-	38,496
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	18,458	965	1,324	15	20,764	3,334	24,098	97	24,196

(注)1. 「その他事業」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、クオリティライフ事業及び資産運用事業等を行っております。

2. (1) セグメント利益又は損失の調整額 9,142百万円には、セグメント間取引消去73百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 9,216百万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131,148百万円には、全社資産207,418百万円、セグメント間消去 76,269百万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. セグメント利益又は損失は、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 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 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 2021年1月1日 至 2021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 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 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					その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	アセットサービス事業	海外事業	計				
減損損失	-	-	170	-	170	728	899	-	899

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	アセットサービス事業	海外事業	計				
減損損失	-	-	160	-	160	112	273	-	273

【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 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					その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	アセットサービス事業	海外事業	計				
当期償却額	-	62	572	-	634	11	645	-	645
当期末残高	-	330	205	-	535	11	546	-	546

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	アセットサービス事業	海外事業	計				
当期償却額	45	62	171	-	279	11	290	-	290
当期末残高	861	267	33	-	1,162	-	1,162	-	1,162

【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 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021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 2020年1月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年1月1日 至 2021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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1株当たり純資産額	1,862.81円	1,996.52円
1株当たり当期純利益	152.12円	167.35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(BBT)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116千株、当連結会計年度においては241千株であり、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116千株、当連結会計年度においては197千株であります。

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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当連結会計年度 (自 2021年1月1日 至 2021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)	31,795	34,965
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)	31,795	34,965
普通株式の期中平均株式数(千株)	209,020	208,936

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 (2020年12月31日)	当連結会計年度 (2021年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	399,129	427,661
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	9,765	10,605
(うち非支配株主持分(百万円))	9,765	10,605
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	389,364	417,055
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)	209,019	208,891

(重要な後発事象)

(子会社株式の追加取得)

当社は、2021年5月12日開催の取締役会において決議された2021年7月8日付株式譲渡契約に基づき、2021年8月2日付で株式の51%を取得し、連結子会社としたエキスパートオフィス株式会社について、2022年1月17日付で同社の株式を追加取得し、完全子会社化いたしました。

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称	エキスパートオフィス株式会社(以下、「E0社」という。)
事業の内容	サービスオフィス・コワーキングスペース運営事業

(2) 企業結合日(追加取得日)

2022年1月17日

(3) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(4) 結合後の企業の名称

変更はありません。

(5) その他取引の概要に関する事項

追加取得した株式の議決権比率は49.0%であり、当該取引によりE0社を当社の完全子会社といたしました。

2. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、2021年8月2日に実施したE0社株式の取得と一体の取引として取り扱い、支配獲得後に追加取得した持分に係るのれんについては、支配獲得時にのれんが計上されたものとして算定いたします。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

当事者間の守秘義務により非開示とさせていただきます。

【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18回無担保社債	2013年 10月31日	-	-	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	-	-	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	-	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	-	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	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	20,000	0.50	なし	2030年 7月16日	
当社	第3回ハイブリッド社債 (サステナビリティボンド)	2021年 2月10日	-	40,000	1.13	なし	2061年 2月10日	
当社	第33回無担保社債(サステナビリティボンド)	2021年 7月30日	-	10,000	0.29	なし	2028年 7月28日	
合計	-	-	225,000	255,000	-	-	-	

- (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. 連結決算日後5年内における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	-	10,000	10,000	20,000	10,000

【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	107	0.40	-
1年以内に返済予定の長期借入金	64,856	70,684	0.60	-
1年以内に返済予定の ノンリコース長期借入金	3,350	12,934	0.83	-
1年以内に返済予定のリース債務	86	113	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	490,844	453,010	0.55	2023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。)	135,099	122,665	0.52	2023年9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。)	2,053	2,018	-	2023年2月 ~2048年2月
その他有利子負債				
コマーシャル・ペーパー	55,000	40,000	0.07	-
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。)	2,434	2,231	0.63	2033年9月
合計	754,035	703,968	-	-

- (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	48,807	53,407	77,565	60,877
ノンリコース長期借入金	3,916	3,000	3,000	3,000
リース債務	106	97	92	101
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)	102,692	162,590	223,176	340,477
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	21,006	29,596	46,020	56,234
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	13,850	20,185	31,445	34,965
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	66.27	96.59	150.49	167.35

(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)	66.27	30.32	53.90	16.85

(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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	32,545	66,547
営業未収入金	7,798	7,718
リース投資資産	3,646	3,625
販売用不動産	6 114,871	2 80,514
仕掛販売用不動産	2 111,726	2 139,384
開発用不動産	6 71,712	71,738
前渡金	1,695	2,084
前払費用	2,118	2,292
短期貸付金	17,734	17,668
その他	16,720	21,776
貸倒引当金	26	30
流動資産合計	380,542	413,320
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 2 142,420	1, 2 139,514
構築物	2 2,384	2 2,295
機械及び装置	2 1,082	2 1,056
車両運搬具	2 74	2 113
工具、器具及び備品	2 1,230	2 1,152
土地	1, 2 505,411	1, 2 514,258
リース資産	3	2
建設仮勘定	7 37,221	38,290
その他	2,425	2,425
有形固定資産合計	6 692,254	699,109
無形固定資産		
借地権	38,086	37,848
その他	36	42
無形固定資産合計	6 38,123	37,890
投資その他の資産		
投資有価証券	1 96,238	1 94,755
関係会社株式及び出資金	100,991	82,176
その他の関係会社有価証券	14,407	14,246
匿名組合出資金	1,694	1,277
関係会社匿名組合出資金	63,786	63,778
関係会社長期貸付金	26,530	27,697
敷金及び保証金	2 12,783	2 11,944
その他	2 29,052	28,867
貸倒引当金	77	80
投資その他の資産合計	6 345,408	324,664
固定資産合計	1,075,786	1,061,664
資産合計	1,456,329	1,474,985

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	80,994	89,828
コマーシャル・ペーパー	55,000	40,000
1年内償還予定の社債	20,000	-
リース債務	14	14
未払金	14,930	17,619
未払費用	8,540	9,648
未払法人税等	8,312	8,826
前受金	16,174	23,051
預り金	15,610	13,820
賞与引当金	278	280
債務保証損失引当金	-	30
環境対策引当金	1	26
関係会社清算損失引当金	131	-
不動産特定共同事業出資受入金	25,083	24,500
その他	1,497	1,312
流動負債合計	216,568	198,957
固定負債		
社債	205,000	255,000
長期借入金	486,034	452,824
リース債務	52	39
繰延税金負債	14,951	14,677
再評価に係る繰延税金負債	23,666	23,663
退職給付引当金	8,018	8,286
役員株式給付引当金	139	190
債務保証損失引当金	-	2,228
環境対策引当金	26	-
受入敷金保証金	175,162	174,107
不動産特定共同事業出資受入金	215,800	219,076
資産除去債務	1,621	2,333
その他	116,969	116,642
固定負債合計	847,442	869,071
負債合計	1,064,011	1,068,029
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金		
資本準備金	63,729	63,729
その他資本剰余金	-	0
資本剰余金合計	63,729	63,729
利益剰余金		
その他利益剰余金		
買換資産圧縮積立金	5,833	5,817
オープンイノベーション促進積立金	-	75
繰越利益剰余金	148,278	163,751
利益剰余金合計	154,112	169,644
自己株式	223	443
株主資本合計	310,069	325,381
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	47,282	46,614
土地再評価差額金	34,965	34,959
評価・換算差額等合計	82,248	81,574
純資産合計	392,317	406,956
負債純資産合計	1,456,329	1,474,985

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
営業収益		
ビル事業収益	106,181	117,376
住宅事業収益	80,723	100,194
その他事業収益	23,378	1,434
営業収益合計	210,283	219,005
営業原価		
ビル事業原価	70,571	77,210
住宅事業原価	62,546	72,742
その他事業原価	15,811	1,154
営業原価合計	148,929	151,107
営業総利益	61,353	67,897
販売費及び一般管理費	² 21,513	² 21,113
営業利益	39,840	46,784
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	6,119	7,115
貸倒引当金戻入額	898	-
その他	1,600	921
営業外収益合計	8,617	8,037
営業外費用		
支払利息	5,717	5,868
借入手数料	721	757
社債発行費	197	443
不動産特定共同事業分配金	116	75
債務保証損失引当金繰入額	-	30
その他	10	194
営業外費用合計	6,763	7,370
経常利益	41,694	47,450

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
特別利益		
固定資産売却益	438	2
投資有価証券売却益	1,911	8,729
関係会社株式売却益	32	-
関係会社出資金売却益	-	1,816
関係会社清算益	7	383
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	-
特別利益合計	3,579	10,931
特別損失		
固定資産売却損	23	0
固定資産除却損	64	95
減損損失	634	29
投資有価証券売却損	128	2
関係会社清算損	-	0
投資有価証券評価損	2,013	110
関係会社株式評価損	424	13,757
債務保証損失引当金繰入額	-	2,228
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	3,15
特別損失合計	4,265	16,239
税引前当期純利益	41,008	42,142
法人税、住民税及び事業税	13,574	16,511
法人税等調整額	2,591	66
法人税等合計	10,983	16,578
当期純利益	30,025	25,564

【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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)		当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021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	25,531	36.2	32,764	42.4
人件費	2	3,685	5.2	3,894	5.1
経費等		41,354	58.6	40,552	52.5
(うち租税公課)	3	(6,913)		(5,763)	
(うち土地建物賃借料)		(9,738)		(9,901)	
(うち修繕費)		(1,186)		(1,663)	
(うち水道光熱費)		(3,496)		(3,292)	
(うち支払管理費)		(7,428)		(7,602)	
(うち減価償却費)	4	(9,963)		(10,237)	
合計		70,571	100.0	77,210	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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)		当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021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	58,335	93.3	68,340	93.9
人件費	2	220	0.3	258	0.4
経費等		3,990	6.4	4,144	5.7
(うち土地建物賃借料)		(1,677)		(1,751)	
(うち支払管理費)		(519)		(557)	
(うち減価償却費)	3	(930)		(935)	
合計		62,546	100.0	72,742	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983百万円、当事業年度352百万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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)		当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021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	509	3.2	427	37.0
経費等		1,857	11.8	727	63.0
(うち土地建物賃借料)		(307)		(175)	
(うち減価償却費)	3	(936)		(259)	
合計		15,811	100.0	1,154	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 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

当事業年度（自 2021年1月1日 至 2021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	オープンイノベーション促進積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	92,451	63,729	-	63,729	5,833	-	148,278	154,112	223	310,069
当期変動額										
剰余金の配当							10,038	10,038		10,038
当期純利益							25,564	25,564		25,564
土地再評価差額金の取崩							6	6		6
買換資産圧縮積立金の取崩					15		15	-		-
オープンイノベーション促進積立金の積立						75	75	-		-
自己株式の取得									234	234
自己株式の処分			0	0					15	15
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	75	15,472	15,532	219	15,312
当期末残高	92,451	63,729	0	63,729	5,817	75	163,751	169,644	443	325,381

	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	47,282	34,965	82,248	392,317
当期変動額				
剰余金の配当				10,038
当期純利益				25,564
土地再評価差額金の取崩				6
買換資産圧縮積立金の取崩				-
オープンイノベーション促進積立金の積立				-
自己株式の取得				234
自己株式の処分				15
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	667	6	673	673
当期変動額合計	667	6	673	14,638
当期末残高	46,614	34,959	81,574	406,956

【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。

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事業年度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) 債務保証損失引当金

債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情を考慮して、損失見積額を計上しております。

(6) 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。

(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。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	当事業年度
有形固定資産	699,109 百万円
無形固定資産	37,890
減損損失	29

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

(1)の金額の算出方法等は、「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り) 1. 固定資産の評価」の内容と同一であります。

2. たな卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	当事業年度
販売用不動産	80,514 百万円
仕掛販売用不動産	139,384
開発用不動産	71,738
評価損計上額	352

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

(1)の金額の算出方法等は、「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り) 2. たな卸資産の評価」の内容と同一であります。

3. 関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	当事業年度
関係会社株式及び出資金	82,176 百万円
うちTokyo Tatemono Asia Pte. Ltd.	12,843
関係会社株式評価損	13,757
うちTokyo Tatemono Asia Pte. Ltd.	13,757

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

(1)に記載した金額の算出方法

当社は、連結子会社であるTokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. (以下、「TTA」という。)を拠点として、東南アジアにおいてオフィスビル、分譲マンション等の不動産開発事業に参画しております。

当事業年度において、TTAを通じて参画するミャンマーにおける「(仮称)博物館跡地再開発プロジェクト」及びインドネシアにおける「(仮称)ダルマワンサプロジェクト」において事業計画の見直しを行ったことを受け、TTAが保有する各プロジェクト会社への投資の評価を見直した結果、TTA株式の実質価額が著しく下落したため、当事業年度において同社株式を実質価額まで減額し、関係会社株式評価損13,757百万円を計上しております。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

実質価額の算定に用いた主要な仮定は、各プロジェクト会社が保有する不動産の評価に用いた仮定であり、その内容は、「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り) 3. 在外持分法適用関連会社への投資の評価」をご参照ください。

重要な会計上の見積りが当事業年度の翌事業年度の財務諸表に与える影響

関係会社株式の評価にあたっては に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌事業年度以降に追加の損失の計上が必要となる可能性があります。

4 .Yangon Museum Development Pte. Ltd. (以下、「YMD」という。)の借入金に対する債務保証損失引当金
 (1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	当事業年度
債務保証損失引当金(固定負債)	2,228 百万円
債務保証損失引当金繰入額(特別損失)	2,228

YMDの借入金に対する債務保証の総額は5,797百万円であります。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

(1) に記載した金額の算出方法

当社は持分法適用関連会社のYMDの借入金に対して債務保証を行っております。当事業年度において、YMDが出資している当社の持分法適用関連会社であるY Complex Co., Ltd. (以下、「YC」という。)が保有する固定資産の評価を基礎として、YMDの財政状態を勘案して損失負担額を見積った結果、YMDの債務超過額のうち当社持分相当額2,228百万円を債務保証損失引当金として計上しております。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

損失負担額の算出に用いた主要な仮定は、YCが保有する固定資産の評価に用いた仮定であり、その内容は、「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り) 3 . 在外持分法適用関連会社への投資の評価」をご参照ください。

重要な会計上の見積りが当事業年度の翌事業年度の財務諸表に与える影響

債務保証損失引当金の計上にあたっては に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌事業年度以降に追加の引当金の計上が必要となる可能性があります。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、区分掲記しておりました営業外収益の「投資事業組合利益」は、金額的重要性が乏しいため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前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「投資事業組合利益」に表示しておりました1,386百万円は、「その他」として組替えております。

前事業年度において、区分掲記しておりました営業外費用の「投資事業組合損失」は、金額的重要性が乏しいため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前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、営業外費用の「投資事業組合損失」に表示しておりました10百万円は、「その他」として組替えております。

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「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)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(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、当社の取締役(社外取締役を除く。)及び取締役を兼任しない執行役員を対象とする株式報酬制度「株式給付信託(BBT)」を導入しております。その概要は「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(追加情報)」に記載の通りであります。

(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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
建物	5,637 百万円	5,290 百万円
土地	19,166	19,166
計	24,804	24,456

担保に係る債務

	前事業年度 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021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	159	142
その他(固定負債)	2,434	2,231
計	2,812	2,593

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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
販売用不動産	- 百万円	24 百万円
仕掛販売用不動産	5,471	8,476
建物他	2,398	1,179
土地	5,476	2,826
敷金及び保証金	75	40
その他(投資その他の資産)	0	-
計	13,421	12,547

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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021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	10,682 百万円	16,476 百万円
在外関連会社の借入金に対する 債務保証		
Yangon Museum Development Pte. Ltd.	5,216	3,568
Raimon Land Twenty Six Co., Ltd.	1,661	2,517
Raimon Land Sathorn Co., Ltd.	1,056	1,233
PT Dharma Tatemono Property PT Dharma Tatemono Residences (注)	-	10,185
関係会社の取引に係る債務に対する 債務保証		
(株)イー・ステート・オンライン	29	33
共同事業者の借入金に対する債務保証		
(株)前川	448	375
(株)イシン・シンサイバシ・オペレー ションズ	42	-
(株)瀬戸田リゾート	-	30
計	19,138	34,419

上記のほか、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。

(注) 連帯保証の総額を記載しております。

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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
第18回無担保社債	15,000 百万円	15,000 百万円
第20回無担保社債	10,000	10,000
計	25,000	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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
短期金銭債権	20,826 百万円	20,666 百万円
長期金銭債権	930	864
短期金銭債務	23,352	25,816
長期金銭債務	4,888	4,876

6 前事業年度において、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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
建設仮勘定	9,221 百万円	- 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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
営業収益に関する取引高	13,187 百万円	12,275 百万円
営業費用に関する取引高	14,273	18,464
営業取引以外の取引高	4,787	7,012

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度56.0%、当事業年度54.2%、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44.0%、当事業年度45.8%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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当事業年度 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
広告宣伝費	3,195 百万円	3,128 百万円
販売雑費	2,927	2,464
給料手当	4,729	4,886
租税公課	3,020	3,174

3 新型コロナウイルス感染症による損失

前事業年度(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

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。

当事業年度(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

新型コロナウイルス感染症の影響により、商業施設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(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(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。

当事業年度(2021年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式及び関連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及び関連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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
子会社株式	69,752	55,323
関連会社株式	-	6
計	69,752	55,329

(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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
繰延税金資産		
退職給付引当金	2,453 百万円	2,535 百万円
減損損失	8,306	8,255
販売用不動産評価損	577	531
投資有価証券評価損	431	459
関係会社株式等評価損	1,607	5,817
貸倒引当金繰入限度超過額	857	859
匿名組合分配損益未実現	2,167	2,116
受取補償金	1,388	1,017
その他	3,684	4,903
繰延税金資産小計	21,472	26,497
評価性引当額	12,127	17,082
繰延税金資産合計	9,345	9,414
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	20,574	20,231
買換資産圧縮積立金	2,572	2,565
その他	1,150	1,295
繰延税金負債合計	24,296	24,091
繰延税金資産(負債)純額	14,951	14,677

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 (2020年12月31日)	当事業年度 (2021年12月31日)
法定実効税率	30.6 %	30.6 %
(調整)		
評価性引当額の増減	1.4	11.5
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.1
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.0	3.6
外国源泉税	0.4	1.1
外国税額控除	0.0	0.5
その他	0.0	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.8	39.3

(表示方法の変更)

前事業年度において、「その他」に含めて表示しておりました「外国源泉税」及び「外国税額控除」は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。また、前事業年度において、区分掲記しておりました「住民税均等割等」は重要性が乏しいため当事業年度より「その他」に含めて表示しております。なお、この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組替えを行っております。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

(子会社株式の追加取得)

「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【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	142,420	5,566	101	8,371	139,514	105,035
	構築物	2,384	135	-	223	2,295	7,519
	機械及び装置	1,082	177	0	202	1,056	2,572
	車両運搬具	74	83	0	44	113	750
	工具、器具及び備品	1,230	330	1	406	1,152	4,010
	土地	505,411	8,885	39 (29)	-	514,258	-
	リース資産	3	-	-	0	2	1
	建設仮勘定	37,221	1,405	336	-	38,290	-
	その他の有形固定資産	2,425	-	-	-	2,425	-
	計	692,254	16,584	479 (29)	9,250	699,109	119,889
無形固定資産	借地権	38,086	13	252	-	37,848	-
	その他	36	8	0	2	42	357
	計	38,123	22	253	2	37,890	357

(注) 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。

【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	104	62	54	111
債務保証損失引当金	-	2,259	-	2,259
賞与引当金	278	280	278	280
関係会社清算損失引当金	131	-	131	-
役員株式給付引当金	139	67	16	190
環境対策引当金	27	-	1	26

(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) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3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。 https://www.tatemono.com/ir/
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203期（自 2020年1月1日 至 2020年12月31日）
2021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
2021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204期第1四半期（自 2021年1月1日 至 2021年3月31日）
2021年5月13日
関東財務局長に提出
第204期第2四半期（自 2021年4月1日 至 2021年6月30日）
2021年8月12日
関東財務局長に提出
第204期第3四半期（自 2021年7月1日 至 2021年9月30日）
2021年11月11日
関東財務局長に提出
- (5) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書
第204期第3四半期（自 2021年7月1日 至 2021年9月30日）の四半期報
告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。
2021年11月24日
関東財務局長に提出
- (6) 訂正発行登録書（社債）
2021年1月21日
2021年2月3日
2021年2月3日
2021年3月31日
2021年7月1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
2021年7月13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
（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。
2021年3月29日
関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2022年3月29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2021年1月1日から2021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2021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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

ミャンマーの関連会社が保有する開発中の固定資産への減損会計の適用	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、ミャンマーの持分法適用関連会社であるY Complex Co., Ltd. (以下「YC」)を通じて、同国内で長期保有目的不動産の開発事業(以下「博物館跡地再開発プロジェクト」)を行っている。</p> <p>注記事項(重要な会計上の見積り)に記載のとおり、持分法適用関連会社であるYCが保有する開発中の固定資産について減損損失を計上したことから、会社は連結損益計算書に持分法による投資損失6,899百万円を計上している。</p> <p>YCが行う博物館跡地再開発プロジェクトは、2021年2月に同国において発出された非常事態宣言の影響により中断していることから、会社は、事業計画を見直し、固定資産の減損会計の適用において減損の兆候があると判断した。</p> <p>会社は、割引前将来キャッシュ・フローを用いて減損損失を認識する必要があると判定し、回収可能価額を使用価値を用いて測定した。割引前将来キャッシュ・フロー及び使用価値の算定の前提となる将来事業計画は、見直し後の開発スケジュール、追加の建設工事費用、開発後の施設の稼働単価及び稼働率といった重要な仮定の影響を受ける。また、使用価値は重要な仮定である割引率の影響も受ける。これらの重要な仮定を複数用いた割引前将来キャッシュ・フロー及び使用価値の見積りは、ミャンマーの情勢も含め不確実性を伴い、仮定の選択や適用は、経営者の主観を伴う。</p> <p>したがって、当監査法人は、持分法適用関連会社であるYCが保有する開発中の固定資産への減損に係る会計基準の適用における認識及び測定を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、YCが保有する開発中の固定資産に対する会社が行った認識・測定を評価するため、主に以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ミャンマーにおける政治・経済の情勢等を理解するために、経営者及び担当事業部への質問を行った。また、得られた回答について、当監査法人が属する海外ネットワーク・ファームへの問い合わせ結果も含め、外部情報を入手し検討した。 ・プロジェクトの今後の開発計画を理解するため、共同事業者との協議の議事録を閲覧した。 ・割引前将来キャッシュ・フローの見積りに用いた重要な仮定である見直し後の開発スケジュール、追加の建設工事費用、開発後の施設の稼働単価及び稼働率、並びに使用価値の見積りに用いた割引率についての経営者の検討を理解するため、稟議書、取締役会議事録及び事業計画を閲覧し、経営者及び担当事業部に対し質問を行った。 ・開発スケジュールについては、会社の選択した仮定が、非常事態宣言の収束時期等の外部情報と整合しているかを検討した。 ・工期延長による追加の建設工事費用については、延長前の建設工事費用の実績と比較し、延長期間に相応の追加費用が見積もられていることを検討した。 ・開発後の施設の稼働単価及び稼働率を評価するため、オフィスについては会社の見積りの根拠となっているテナントの申込情報を入手し検討した。また、ホテルについては同国における近隣類似施設の単価と比較を行った。 ・使用価値を算定する際の割引率について、経営者が不動産鑑定士から入手した割引率の算定方法とインプット情報について検討を行った。 ・算定された減損損失額及びその結果計上された持分法による投資損失について再計算を行った。

インドネシアの関連会社が保有する開発中の販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、インドネシアの持分法適用関連会社を通じて、同国内での最高級マンション・オフィス開発分譲事業（以下「ダルマワンサブプロジェクト」）を行っている。</p> <p>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、持分法適用関連会社が当連結会計年度に同事業に関連した販売用不動産評価損を計上したことから、連結損益計算書に持分法による投資損失4,761百万円を計上している。</p> <p>インドネシアにおいては、新型コロナウイルス感染症の長期化によって、マンション・オフィス分譲マーケットが低迷している。特に、最高級マンションとオフィスを富裕層に向けて販売するダルマワンサブプロジェクトはその影響を大きく受けており、販売スケジュール及び販売価格の見直しを行っている。また、これに合わせて建築工事原価の見直しもを行っている。</p> <p>販売用不動産の評価に用いられる正味売却価額の見積りには、販売見込額及び建築工事原価今後発生見込額等の重要な仮定が含まれており、不確実性が高く、これらの選択及び適用には経営者の主観を伴う。</p> <p>したがって、当監査法人は、持分法適用関連会社が保有する開発中の販売用不動産の評価を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、持分法適用関連会社が保有する開発中の販売用不動産の評価を検討するため、主に以下の実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・正味売却価額の算定における重要な仮定である販売見込額及び建築工事原価今後発生見込額に対する経営者の検討を理解するため、稟議書、取締役会議事録及びプロジェクト事業計画を閲覧し、経営者及び担当事業部への質問を行った。 ・販売見込額については、当監査法人のネットワーク・ファームの専門家を利用し、他の物件の販売実績等の外部情報との比較を行った。 ・建築工事原価今後発生見込額については、工事契約の交渉状況について、経営者及び担当部署への質問を行い、また、根拠となる工事業者からの見積りや積算明細等を入手し閲覧した。 ・販売用不動産評価損及びその結果計上された持分法による投資損失について再計算を行った。

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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 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2021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2021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 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2022年3月29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2021年1月1日から2021年12月31日までの第204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2021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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

海外不動産事業に関連する株式及び債務保証損失引当金の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、会社は、東南アジアで不動産開発事業を行う関連会社をプロジェクトごとに有しており、当該関連会社への出資はシンガポールにある連結子会社Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd.（以下「TTA社」）が行っている。また、会社は、関連会社の資金借入の一部について債務保証を行っている。</p> <p>非上場の子会社株式のうち時価を把握することが極めて困難と認められる株式は、原価法により評価が行われるが、当該子会社の財政状態の悪化により、実質価額が著しく低下したときには、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除いて、帳簿価額を実質価額まで減額し、当該減少額は当期の損失として処理する。また、債務保証先の会社が債務超過である場合には、会社が負担すると見込まれる金額を債務保証損失引当金として計上する。</p> <p>ミャンマー及びインドネシアの関連会社が多額の損失を計上した結果、これらの株式を保有するTTA社の実質価額が著しく低下し、会社が保有するTTA社株式の評価損の計上が必要となったため、会社は、当期の損益計算書において、関係会社株式評価損13,757百万円を計上した。</p> <p>また、ミャンマーの関連会社が債務超過となったため、当該関連会社の借入金に対する債務保証損失引当金繰入額2,228百万円を計上した。</p> <p>連結財務諸表の注記事項(重要な会計上の見積り)に記載されているとおり、関連会社が計上した多額の損失計上額の見積りは、「ミャンマーの関連会社が保有する開発中の固定資産への減損会計の適用」及び「インドネシアの関連会社が保有する開発中の販売用不動産の評価」で用いられる重要な仮定の影響を受け、これらの見積りは不確実性が高く、経営者の主観を伴う。</p> <p>関連会社での多額の損失計上が、会社の保有するTTA社株式の評価及び関連会社に対する債務保証損失引当金の評価に影響を与え、その影響が重要であることから、当監査法人は子会社であるTTA社株式の評価及びミャンマーの関連会社に対する債務保証損失引当金の評価を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は子会社であるTTA社株式の評価及びミャンマーの関連会社に対する債務保証損失引当金の評価を検討するため、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・TTA社が出資する関連会社の実質価額を検討するため、連結財務諸表に関する監査上の主要な検討事項「ミャンマーの関連会社が保有する開発中の固定資産への減損会計の適用」及び「インドネシアの関連会社が保有する開発中の販売用不動産の評価」に記載の監査上の対応を実施した。 ・TTA社の実質価額がミャンマー及びインドネシアの関連会社の実質価額に基づいて算定されていることを検討した。 ・TTA社の実質価額に基づいて会社が関係会社株式評価損を計上していることを検討した。 ・ミャンマーの関連会社の債務超過額を基礎として、会社が負担すると見込まれる金額を算定し債務保証損失引当金繰入額を計上していることを検討した。

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。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 - 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。