

株 主 各 位

東京都中央区八重洲一丁目9番9号

東京建物株式会社

代表取締役
社長執行役員 佐久間 一

第197期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、当社第197期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、お手数ながら、後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、2015年3月25日（水曜日）午後5時30分までに、次頁に記載のいずれかの方法により議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

敬 具

記

日 時

2015年3月26日（木曜日）午前10時

場 所

東京都中央区京橋三丁目1番1号

東京スクエアガーデン5階 東京コンベンションホール

会議の目的事項

報告事項 第197期（自2014年1月1日至2014年12月31日）事業報告、連結計算書類、計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件

決議事項 第1号議案 剰余金の処分の件
第2号議案 株式併合の件
第3号議案 定款一部変更の件
第4号議案 取締役9名選任の件
第5号議案 監査役3名選任の件
第6号議案 補欠監査役1名選任の件

議決権行使のご案内

当社の経営に参加できる権利
「議決権」をぜひご行使ください。

議決権は、株主の皆様が当社の経営にご参加いただくための大切な権利です。

議決権の行使方法は、以下の方法がございます。

株主総会参考書類をご検討のうえ、ご行使くださいますようお願い申し上げます。

▶ 株主総会にご出席いただく場合



株主総会開催日時 2015年3月26日(木曜日) 午前10時

同封の議決権行使書用紙を会場受付へご提出ください。
また、議事資料として本冊子をご持参ください。

代理人により議決権を行使される場合は、当社の議決権を有する他の株主の方1名に委任することができます。ただし、代理権を証明する書面のご提出が必要となります。

▶ 株主総会にご出席いただけない場合

書面(郵送)による議決権行使の場合



行使期限 2015年3月25日(水曜日) 午後5時30分必着

同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、行使期限までに到着するようにご返送ください。

電磁的方法(インターネット等)による議決権行使の場合



行使期限 2015年3月25日(水曜日) 午後5時30分まで

次頁に記載の「インターネットによる議決権行使のご案内」をご確認のうえ、当社指定の議決権行使ウェブサイト (<http://www.it-soukai.com/>) にアクセスしていただき、画面の案内に従って、議案に対する賛否をご入力ください。

議決権行使書と電磁的方法(インターネット等)により、重複して議決権を行使された場合は、インターネット等による議決権行使を有効とさせていただきます。また、インターネット等により複数回、議決権を行使された場合は、最後に行われた議決権行使を有効とさせていただきます。

以上

◎本招集ご通知に際して提供すべき書面のうち、連結計算書類の「連結注記表」及び計算書類の「個別注記表」につきましては、法令及び当社定款第16条の定めに基づき、インターネット上の当社ウェブサイト (<http://www.tatemono.com/ir/>) に掲載しておりますので、報告事項に関する提供書面には記載しておりません。なお、「連結注記表」及び「個別注記表」は、監査役及び会計監査人が監査報告書を作成するに際して、連結計算書類、計算書類の一部として合わせて監査を受けております。

◎株主総会参考書類並びに事業報告、連結計算書類及び計算書類の記載事項に修正が生じた場合は、上記当社ウェブサイトに掲載させていただきます。

◎本総会の決議のご報告は、上記当社ウェブサイトに掲載する方法によりお知らせする予定です。

インターネットによる議決権行使のご案内

1. インターネットによる議決権行使について

- 1 書面による議決権行使に代えて、パソコンまたは携帯電話により当社指定の「議決権行使ウェブサイト」(下記URL)にて議決権を行使可能です。ご希望の方は、同封の議決権行使書用紙右片に記載の**議決権行使コード**及び**パスワード**にてログインしていただき、画面の案内に従って入力ください。なお、セキュリティ確保のため、初回ログインの際にパスワードを変更いただく必要があります。

<http://www.it-soukai.com/>

<携帯電話用>



- 2 行使期限は2015年3月25日(水曜日)午後5時30分までであり、同時刻までに入力を終える必要があります。お早めの行使をお願いいたします。
- 3 書面とインターネットによる議決権行使を重複して行使された場合は、インターネットによるものを有効とします。複数回行使された場合は、最後に行われたものを有効とします。
- 4 議決権行使コード及びパスワード(株主様に変更されたものを含みます。)は今回の総会のみ有効です。次回の株主総会時は新たに発行いたします。
- 5 インターネット接続に係る費用は株主様のご負担となります。
(ご注意)
 - ・議決権行使コード及びパスワードは、ご投票される方がご本人であることを確認する手段です。なお、パスワードを弊社よりお尋ねすることはございません。
 - ・パスワードは一定回数以上間違えるとロックされ使用できなくなります。ロックされた場合、画面の案内に従ってお手続きください。
 - ・議決権行使ウェブサイトは一般的なインターネット接続機器にて動作確認を行っておりますが、ご利用の機器によってはご利用いただけない場合があります。

2. お問い合わせ先について

ご不明点は、株主名簿管理人である **みずほ信託銀行 証券代行部**(以下)までお問い合わせください。

- 1 議決権行使ウェブサイトの操作方法等に関する専用お問い合わせ先
フリーダイヤル **0120-768-524** (平日 9:00~21:00)
- 2 上記以外の株式事務に関するお問い合わせ先
フリーダイヤル **0120-288-324** (平日 9:00~17:00)

以上

(ご参考)

機関投資家の皆様につきましては、株式会社ICJが運営する議決権電子行使プラットフォームをご利用いただくことが可能です。

■ 株主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 剰余金の処分の件

当期の業績は、保有資産の譲渡等により大幅な増益となりましたが、第194期決算における損失計上により毀損した自己資本を回復し、財務体質を強化するため、当期の期末配当につきましては以下のとおりといたしたいと存じます。

期末配当に関する事項

(1) 配当財産の種類

金銭

(2) 配当財産の割当てに関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき3円 総額1,297,718,790円

これにより、中間配当金1株当たり3円を含めた年間配当金は、1株当たり6円となります。

(3) 剰余金の配当が効力を生じる日

2015年3月27日

第2号議案 株式併合の件

1. 株式併合を必要とする理由

全国証券取引所は、「売買単位の集約に向けた行動計画」を発表し、全国証券取引所に上場する国内会社の普通株式の売買単位を100株に集約することを目指しています。当社は、東京証券取引所に上場する企業としてこの趣旨を尊重し、当社株式の売買単位を100株に変更するとともに、中長期的な株価変動等を勘案しつつ投資単位を適切な水準に調整することを目的として、株式併合を実施することといたしました。

2. 併合する株式の種類及び割合

第3号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認可決されることを条件として、当社普通株式について、2株を1株に併合いたしたいと存じます。

なお、株式併合の結果、1株に満たない端数が生じた場合には、会社法の定めに基づき一括して売却処分し、または自己株式として当社が買取り、それらの代金を端数が生じた株主様に対して、端数の割合に応じて分配いたします。

3. 株式併合が効力を生じる日

2015年7月1日

4. その他

その他手続上の必要事項につきましては、取締役会にご一任願いたいと存じます。

第3号議案 定款一部変更の件

1. 変更の理由

- (1) 第2号議案「株式併合の件」が原案どおり承認可決されることを条件として、発行可能株式総数の適正化を図るため、株式併合割合（2分の1）に応じて発行可能株式総数を8億株から4億株に変更するとともに、当社株式の売買単位を100株に変更するため、単元株式数を1,000株から100株に変更するものであります。

（変更案第6条及び第8条）

なお、本変更につきましては、株式併合の効力発生日である2015年7月1日をもって効力を生じる旨の附則を設け、同日をもって本附則を削除するものといたします。

- (2) 法令に定める監査役の員数を欠いた場合に備え、補欠監査役に関する規定を新設して補欠監査役の選任決議の有効期間を4年とするとともに、補欠監査役が監査役に就任した場合の任期を明確にするものであります。

（変更案第30条第2項及び第3項）

2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線__は変更部分であります。)

現 行 定 款	変 更 案
<p>(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、<u>8</u>億株とする。</p> <p>(単元株式数) 第8条 当社の単元株式数は、<u>1,000</u>株とする。</p> <p>(任 期) 第30条 (記載省略) (新 設)</p> <p>2 任期の満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとする。</p> <p>(新 設)</p>	<p>(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、<u>4</u>億株とする。</p> <p>(単元株式数) 第8条 当社の単元株式数は、<u>100</u>株とする。</p> <p>(任 期) 第30条 (現行どおり)</p> <p><u>2 会社法第329条第2項の規定により選任された補欠監査役の選任決議が効力を有する期間は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の開始の時までとする。</u></p> <p><u>3 任期の満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとする。但し、前項の規定により選任された補欠監査役が監査役に就任した場合、当該補欠監査役の任期は、補欠監査役としての選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時を超えることができない。</u></p> <p>附 則 第6条及び第8条の変更は、平成27年7月1日をもってその効力を生じるものとする。なお、本附則は、上記の効力発生をもって削除する。</p>

第4号議案 取締役9名選任の件

取締役全員7名は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。

つきましては、経営監督機能の一層の強化を図るため、社外取締役を2名増員することとし、取締役9名の選任をお願いいたしたいと存じます。

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号

1

は た な か ま こと
畑中 誠 (1945年7月2日生)

再 任

略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

所有する
 当社株式の数
 135,000株

取締役在任年数
 20年

2014年度
 取締役会への
 出席状況
 13/13回
 (100%)

1969年4月	当社入社	2012年2月	当社取締役会長 (現在に至る)
1995年3月	当社取締役企画部長		
1999年3月	当社常務取締役企画部長兼 国際事業室長		
2003年3月	当社代表取締役専務取締役人 事部(共同担当)・総務部・福 岡支店担当兼投資事業開発本 部長兼都市開発事業本部長		
2006年3月	当社代表取締役社長		

(注) 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。

候補者番号

2

さ く ま はじめ
佐久間 一 (1948年7月4日生)

再任

略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

所有する
当社株式の数
76,000株

取締役在任年数
12年

2014年度
取締役会への
出席状況
13/13回
(100%)

1971年7月	(株)富士銀行入行	2010年3月	当社代表取締役副社長コンプライアンス部・秘書室・人事部・総務部担当兼ビル事業本部長
1998年6月	同行取締役本店公務部長		
2000年8月	同行常務執行役員公共・金融グループ長兼決済・テクノロジーグループ長	2010年6月	当社代表取締役副社長社長補佐、コンプライアンス部・秘書室・人事部・総務部担当
2002年4月	(株)みずほ銀行監査役		
2003年3月	当社常務取締役広報IR室・経理部・情報システム部・鑑定部担当兼経理部長	2011年3月	当社代表取締役副社長社長補佐、コンプライアンス部・秘書室・人事部担当
2006年3月	当社代表取締役専務取締役秘書室・人事部・総務部担当兼ビル事業本部長	2012年2月	当社代表取締役社長
2009年1月	当社代表取締役専務取締役コンプライアンス部・秘書室・人事部・総務部担当兼ビル事業本部長	2013年3月	当社代表取締役社長執行役員海外事業本部長 (現在に至る)

(注) 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。

候補者番号

3

しばやま ひさお
柴山 久雄 (1953年6月2日生)

再任

所有する
 当社株式の数
 20,000株

取締役在任年数
 10年

2014年度
 取締役会への
 出席状況
 13/13回
 (100%)

略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

1977年4月	東海興業(株)入社	2009年3月	当社常務取締役住宅事業本部長
1987年10月	当社入社	2010年6月	当社常務取締役海外事業本部長兼住宅事業本部長
2002年1月	当社錦糸町プロジェクト推進部長	2012年3月	当社常務取締役住宅事業本部長
2005年3月	当社取締役都市再生プロジェクト推進部長	2013年3月	当社取締役専務執行役員住宅事業本部長 (現在に至る)
2008年3月	当社常務取締役住宅事業本部長 (RM事業部・戸建住宅事業部担当を除く)		

(注) 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。

候補者番号

4

のむら ひとし
野村 均 (1958年10月10日生)

再任

所有する
 当社株式の数
 20,000株

取締役在任年数
 7年

2014年度
 取締役会への
 出席状況
 13/13回
 (100%)

略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

1981年4月	当社入社	2013年3月	取締役常務執行役員関西支店・札幌支店・九州支店・名古屋支店担当兼ビル事業本部長 (現在に至る)
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	当社常務取締役関西支店・九州支店担当兼ビル事業本部長		
2012年3月	当社常務取締役ビル事業本部長		

(注) 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。

候補者番号

5

か も ま さ み
加茂 正巳 (1961年9月9日生)

再任

所有する
当社株式の数
3,000株

取締役在任年数
2年

2014年度
取締役会への
出席状況
13/13回
(100%)

略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

1984年4月	(株)富士銀行入行	2012年10月	同行執行役員東京営業部東京営業第二部長
2006年10月	(株)みずほ銀行北沢支店長	2013年3月	当社取締役常務執行役員財務部・経理部・事務サービス部担当兼アセットサービス事業本部長兼財務部長
2008年4月	同行ローン営業開発部長	2014年2月	当社取締役常務執行役員財務部・経理部担当兼アセットサービス事業本部長兼財務部長 (現在に至る)
2010年4月	同行ウェルスマーケティング部長		
2011年4月	同行執行役員ウェルスマーケティング部長		
2011年6月	同行執行役員本店審議役		
2011年7月	同行執行役員本店本店第二部長		

(注) 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。

候補者番号

6

ふ く い けん ご
福居 賢悟 (1957年8月1日生)

新任

所有する
当社株式の数
52,000株

略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

1982年4月	当社入社	2013年1月	当社取締役法人営業推進部長
2002年10月	当社福岡支店長	2013年3月	当社執行役員法人営業推進部長 (現在に至る)
2008年3月	当社企画部長		
2011年3月	当社取締役企画部長		
2012年3月	当社取締役ビル営業推進部長		

- (注) 1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 候補者は2013年3月28日開催の第195期定時株主総会の終結の時をもって、執行役員制度の導入に伴い当社取締役を退任いたしました。

候補者番号

7

さ さ き きょう の すけ
 佐々木 恭之助 (1944年8月1日生)

新任

社外

独立役員

略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

所有する
 当社株式の数
 0株

1968年4月	通商産業省入省	2007年6月	同社取締役兼(社)東北経済連合会副会長
1993年6月	同省東北通商産業局長	2009年7月	(財)機械システム振興協会専務理事
1994年6月	日本チェーンストア協会専務理事	2014年6月	(公財)日伊協会理事 (現在に至る)
1998年7月	東北電力(株)常任顧問		
1999年6月	同社取締役経営管理部長		
2001年6月	同社常務取締役福島支店長		

- (注) 1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 候補者は、社外取締役候補者であります。
3. 候補者につきましては、経済産業行政及び企業経営に携わった豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただくことを期待し、社外取締役候補者といたしました。
4. 候補者が選任された場合、当社は同氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定です。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める額といたします。
5. 当社は、候補者を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員の予定者として同取引所に届け出ております。

候補者番号

8

くろだ のりまさ
黒田 則正 (1949年7月7日生)

新任

社外

独立役員

所有する
 当社株式の数
 0株

略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

1973年4月	(株)富士銀行入行	2014年6月	日本興亜損害保険(株)社外取締役
2001年6月	同行執行役員本店審議役	2014年6月	(株)ジェイティービー社外監査役 (現在に至る)
2002年4月	(株)みずほコーポレート銀行 常務執行役員営業担当役員	2014年7月	丸紅(株)顧問 (現在に至る)
2005年4月	同行常務取締役インターナ ショナルバンキングユニッ ト統括役員	2014年9月	損害保険ジャパン日本興亜 (株)社外取締役 (現在に至る)
2007年4月	同行取締役副頭取		
2010年4月	みずほ信託銀行(株)顧問		
2010年6月	同行取締役会長		
2010年6月	丸紅(株)社外監査役		
2013年4月	みずほ信託銀行(株)常任顧問		
2013年6月	(株)損害保険ジャパン社外取 締役		

■重要な兼職の状況

(株)ジェイティービー社外監査役
 丸紅(株)顧問
 損害保険ジャパン日本興亜(株)社外取締役

- (注) 1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
 2. 候補者は、社外取締役候補者であります。
 3. 候補者につきましては、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただくことを期待し、社外取締役候補者いたしました。
 4. 候補者が選任された場合、当社は同氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定です。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める額といたします。
 5. 当社は、候補者を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員の予定者として同取引所に届け出ております。

候補者番号

9

おごし たつお
尾越 達男 (1956年8月7日生)

新任

社外

独立役員

所有する
当社株式の数
1,000株

略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況

1980年4月	安田生命保険(株)入社	2012年7月	同社常務執行役 (現在に至る)
2007年4月	明治安田生命保険(株)公法人 第三部長	2013年3月	当社社外監査役 (現在に至る)
2010年4月	同社商品部長		
2010年7月	同社執行役商品部長		
2012年4月	同社執行役		

■重要な兼職の状況

明治安田生命保険(株)常務執行役

- (注) 1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
 2. 候補者は、社外取締役候補者であります。
 3. 候補者につきましては、経営者としての豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただくことを期待し、社外取締役候補者といたしました。
 4. 候補者につきましては、現在、当社の社外監査役であり、就任してからの期間は本定時株主総会終結の時をもって2年であります。また、同氏は、本定時株主総会終結の時をもって当社社外監査役を辞任する予定であります。
 5. 候補者が選任された場合、当社は同氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定です。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める額といたします。
 6. 当社は、候補者を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員の予定者として同取引所に届け出ております。

第5号議案 監査役3名選任の件

監査役遠山光良、上原昌弘の両氏は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となり、また、監査役尾越達男氏は本定時株主総会終結の時をもって辞任されますので、監査役3名の選任をお願いいたしますと存じます。

なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は次のとおりであり、服部秀一氏を尾越達男氏の補欠候補者としております。

候補者番号	1	とおやま 遠山	みつよし 光良 (1950年5月22日生)	再任
略歴、地位及び重要な兼職の状況				
所有する 当社株式の数 2,000株 監査役在任年数 2年 2014年度 取締役会への 出席状況 13/13回 (100%) 2014年度 監査役会への 出席状況 15/16回 (94%)	1974年4月 安田信託銀行(株)入行 2000年6月 同行執行役員不動産本部副 本部長兼不動産企画部長 2002年4月 みずほアセット信託銀行(株) 執行役員不動産本部副本部 長兼不動産企画部長 2003年3月 みずほ信託銀行(株)執行役員 不動産本部副本部長兼不動 産企画部長 2004年4月 同行常務執行役員不動産本 部長 2004年6月 同行常務取締役兼常務執行 役員不動産本部長 2008年4月 同行代表取締役副社長兼副 社長執行役員	2009年4月 みずほ信不動産販売(株)代表 取締役社長 2010年3月 (株)京都ホテル社外監査役 2013年3月 当社社外監査役(常勤) (現在に至る)		

(注) 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。

候補者番号

2

うえはら まさひろ
上原 昌弘 (1946年4月8日生)

再任

社外

独立役員

略歴、地位及び重要な兼職の状況

所有する
 当社株式の数
 0株

1975年3月 公認会計士登録

監査役在任年数
 1年

1984年7月 上原公認会計士事務所設立
 (現在に至る)

2014年3月 当社社外監査役
 (現在に至る)

2014年度
 取締役会への
 出席状況
 10/10回
 (100%)

■ 重要な兼職の状況

上原公認会計士事務所所長 公認会計士

(2014年3月就任後)

2014年度
 監査役会への
 出席状況
 11/11回
 (100%)

(2014年3月就任後)

- (注) 1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 候補者は、社外監査役候補者であります。
3. 候補者につきましては、社外役員となること以外の方法で会社の経営に関与したことはありませんが、公認会計士としての専門的な知識・経験等を有することから、社外監査役に適任であると判断し、社外監査役候補者いたしました。
4. 候補者につきましては、現在、当社の社外監査役であり、就任してからの期間は本定時株主総会終結の時をもって1年であります。
5. 当社は、候補者との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める額としております。同氏が再任された場合、当社は同氏との間の上記契約を継続する予定であります。
6. 当社は、候補者を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。

候補者番号

3

はっとり しゅういち
服部 秀一 (1953年11月25日生)

新任

社外

独立役員

略歴、地位及び重要な兼職の状況

所有する
 当社株式の数
 0株

1984年4月	弁護士登録	2007年6月	(株)ポッカコーポレーション 社外監査役
1988年7月	服部法律事務所（現服部総合 法律事務所）設立 （現在に至る）	2009年3月	(株)ルック社外監査役 （現在に至る）
2004年6月	ウシオ電機(株)社外監査役 （現在に至る）	2013年1月	ポッカサッポロフード&ビ バレッジ(株)社外監査役 （現在に至る）
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） （現在に至る）		

■重要な兼職の状況

服部総合法律事務所弁護士

ウシオ電機(株)社外監査役

(株)ルック社外監査役

ポッカサッポロフード&ビバレッジ(株)社外監査役

- (注) 1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 候補者は、社外監査役候補者であります。
3. 候補者につきましては、社外役員となること以外の方法で会社の経営に関与したことはありませんが、弁護士としての専門的な知識・経験等を有することから、社外監査役に適任であると判断し、社外監査役候補者といたしました。
4. 候補者が選任された場合、当社は同氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定です。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める額といたします。
5. 当社は、候補者を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員の予定者として同取引所に届け出ております。
6. 候補者は補欠により選任されることとなりますので、当社定款の規定により、その任期は次のとおり辞任する監査役の残任期間と同一となります。
- 第198期（自2015年1月1日至2015年12月31日）に係る定時株主総会終結の時まで

第6号議案 補欠監査役1名選任の件

法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第2項の規定に基づき、あらかじめ補欠監査役1名の選任をお願いいたしたいと存じます。

なお、本選任につきましては、就任前に限り、監査役会の同意を得て、取締役会の決議によりその選任の効力を取り消すことができるものとしたしたいと存じます。

また、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

補欠監査役候補者は次のとおりであります。

やまぐち たかお
山口 隆央 (1954年9月13日生)

略歴、地位及び重要な兼職の状況

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 (現在に至る)
2013年6月	サトーホールディングス(株) 社外監査役 (現在に至る)

■重要な兼職の状況

山口公認会計士事務所所長 公認会計士
サトーホールディングス(株)社外監査役

所有する
当社株式の数
0株

- (注) 1. 候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 候補者は、補欠の社外監査役候補者であります。
3. 候補者につきましては、社外役員となること以外の方法で会社の経営に関与したことはありませんが、公認会計士としての専門的な知識・経験等を有することから、社外監査役に適任であると判断し、補欠の社外監査役候補者としたしました。
4. 候補者が社外監査役に就任した場合、当社は同氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定です。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は法令が定める額といたします。
5. 候補者は、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員の要件を満たしております。

以上

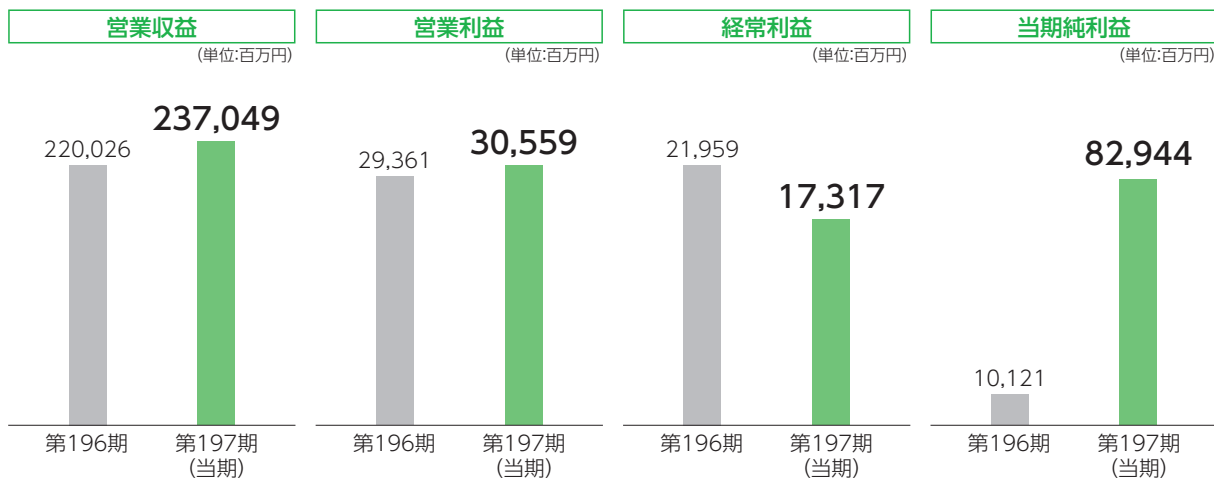
1 企業集団の現況に関する事項

1. 事業の経過及びその成果

当連結会計年度のわが国経済は、政府による経済政策や日本銀行による金融緩和などにより円安・株高傾向が継続し、企業収益に改善が見られ、基調としては緩やかな回復が継続した一方で、消費税増税後の個人消費の回復について、一部弱さが見られました。

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、都心部において空室率が一段と低下し、一部では賃料水準の上昇が見られるなど、回復への動きが継続いたしました。分譲住宅市場については、建築費高騰等の懸念材料があるものの、低金利の継続等もあり、契約率は引き続き堅調に推移いたしました。また、不動産投資市場については、良好な資金調達環境を背景とした積極的な物件取引が続くなど、活発に推移いたしました。

このような事業環境のもと、当連結会計年度における当社グループの連結業績につきましては、当連結会計年度よりSPCを連結子会社化したことに伴い、ビル等事業における賃貸収益が大幅に増加したこと等により、営業収益は2,370億4千9百万円(前年度2,200億2千6百万円、前年度比7.7%増)、営業利益は305億5千9百万円(前年度293億6千1百万円、前年度比4.1%増)と、前年度比で増収増益となりました。また、SPCの連結子会社化による金融コストの増加等により、経常利益は173億1千7百万円(前年度219億5千9百万円、前年度比21.1%減)となった一方、当期純利益については、ビル等事業において「大手町タワー」や「中野セントラルパーク」の一部売却に伴う固定資産売却益を計上したこと等により、829億4千4百万円(前年度101億2千1百万円、前年度比719.5%増)となりました。



また、当連結会計年度は、シニア事業への本格的な展開を企図し、高齢者向け住宅の開発、運営等を行う東京建物シニアライフサポート株式会社を設立したほか、有料老人ホームを運営する株式会社誠愛苑の全株式の取得等を行いました。

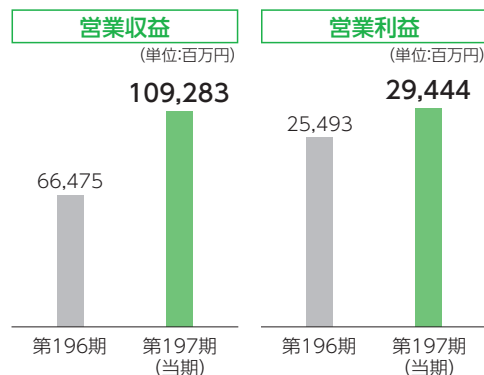
以下、事業別の概況につきご報告申し上げます。

(注) 当連結会計年度より、セグメント区分を変更しております。

ビル等事業

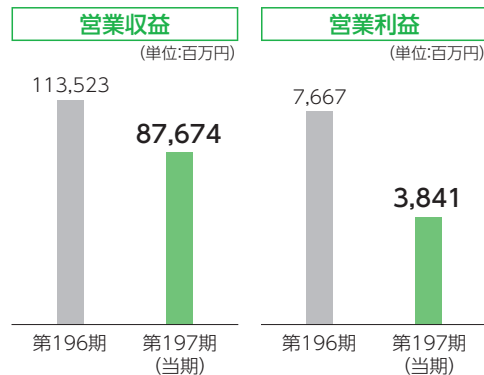
当社が提供する施設をご利用いただくお客様に「安全・安心・快適」を感じていただくため、「安全水準の向上」「ソフトサービスの向上」に注力するとともに、大規模物件等の稼働率向上を図り、収益基盤の強化に取り組んでまいりました。当連結会計年度は「大手町タワー」（東京都千代田区、延床面積約198,000㎡）、「東京スクエアガーデン」（東京都中央区、延床面積約117,000㎡）、「グランフロント大阪」（大阪市、分譲住宅棟含む延床面積約567,000㎡）が通期稼働いたしました。

連結のビル等事業の収益は、当連結会計年度よりSPCを連結子会社化したことに伴い、賃貸収益が大幅に増加したこと等により、1,092億8千3百万円（前年度比64.4%増）となりました。



住宅事業

分譲マンションブランド「Brillia (ブリリア)」のブランドアイデンティティである「洗練された住まい」「住んでからの安心」の実現に向け、厳選した用地取得とお客様志向の商品企画を徹底するとともに、当社分譲住宅に関する様々なお問い合わせを24時間365日受け付けるグループ総合窓口、「Brilliaオーナーズダイヤル」を開設するなど、お客様満足度の向上に資するサービスの提供にも注力してまいりました。当連結会計年度は、マンション分譲で「Brillia City 横浜磯子」（横浜市）、「Brilliaとき



わ台Solaie Residence] (東京都板橋区)、「Brillia本郷三丁目」(東京都文京区)等を売上に計上いたしました。

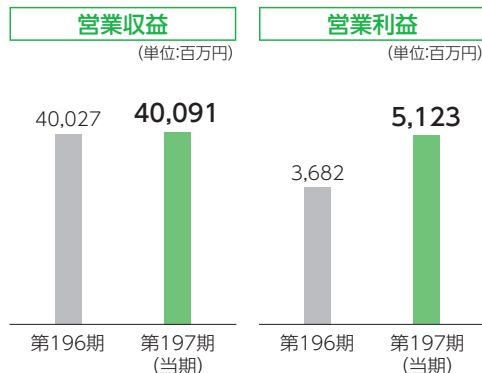
連結の住宅事業の収益は、年間売上計上戸数が前年度に比べ減少したこと等により、876億7千4百万円(前年度比22.8%減)となりました。

その他事業

その他事業では、時間貸駐車場事業において、積極的に新規駐車場の開設を行ったほか、余暇事業においては、温浴事業でスーパー銭湯4施設を運営するこち湯株式会社を取得したほか、愛犬と宿泊可能な温泉付きホテルとして、新たに「レジーナリゾート箱根雲外荘」(神奈川県足柄下郡)を開業いたしました。海外事業においては、従来の中国事業に加え、成長著しいアジア新興国における事業機会の模索を目的として、新たにシンガポールに現地法人を設立いたしました。また、不動産流通事業において、法人仲介では、企業が利用・所有する不動産に対する有効活用等の提案営業(CRE営業)を強化し、個人仲介では需要拡大が見込まれる湾岸エリアに新たな拠点を設ける等、仲介事業の拡大に努めてまいりました。

この結果、連結のその他事業の収益は400億9千1百万円(前年度比0.2%増)となりました。

当社グループは、大都市圏を中心に環境への影響や防災対策にも配慮した都市開発事業を展開しており、4月に「大手町タワー」が全体竣工したほか、「東京建物日本橋ビル」(東京都中央区、延床面積約23,000㎡)や、当社が参画している大規模複合開発「京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業」(東京都中央区、延床面積約119,000㎡)について、それぞれ着実に事業推進しております。また、大規模分譲マンションとして、「Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE」(東京都中央区、総戸数387戸)、「Brillia Towers 目黒」(東京都品川区、総戸数945戸)をそれぞれ着工いたしました。



2. 対処すべき課題

当社グループは、2012年から2014年を最終年度とするグループ中期経営計画「Re-Start～自己変革への挑戦～」を推進し、「選択と集中の構造改革」と「バリューチェーンの最適化」を軸とした変革を図ることで、収益力と財務体質を強化し、将来の飛躍に向けた足場固めを図ってまいりました。

ビル等事業では、長期に亘り事業を推進してまいりました大規模プロジェクトの「大手町タワー」、「東京スクエアガーデン」、「中野セントラルパーク」等を計画通り竣工・稼働させ、資産ポートフォリオの強化を実現するとともに、住宅事業では、多摩ニュータウンにおける日本最大規模の建替エプロジェクトの実現など、高度なノウハウを活かした事業に注力したほか、M&A等も活用し、シニア事業への本格的な取り組みを開始いたしました。

この結果、本計画の定量目標につきましては、財務体質の強化を優先したことにより、連結D/Eレシオは目標を達成いたしました。連結営業利益は目標を下回ることとなり、今後更なる収益力の強化が必要と認識しております。

	目 標	実 績
連 結 営 業 利 益	350億円	305億円
連 結 D / E レ シ オ	3倍	2.6倍

今後の我が国は、人口の減少・シニアマーケットの拡大とともに、ソフト・サービスに対する要求水準の高度化・多様化が見込まれます。

また、当不動産業界におきましては、不動産ストック市場の増加、不動産投資市場における投資対象アセットの多様化が見込まれる一方、用地取得の競争激化に伴う地価高騰や建築費の高止まり等が懸念されます。

このような事業環境の中、当社グループは、2015年度から2019年度の5年間を対象とする、新たなグループ中期経営計画「次も選ばれる東京建物グループへ～革新的なグループシナジーで驚きの価値提供を」を策定いたしました。お客様から“次も選ばれる”ため、当社グループの多様な事業の有機的な協働により、ハード面のクオリティだけではなく、上質なソフトやサービスを追求した事業展開を行うことで、“お客様が驚きを感じられる魅力あふれる価値”の提供を行います。また、定量目標として、連結営業利益500億円を目指してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも何卒倍旧のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

東京建物グループ 中期経営計画 (2015~2019年度)

目指す姿

次も選ばれる東京建物グループへ
革新的なグループシナジーで驚きの価値提供を

定量目標 (2019年度)

連結営業利益 500億円

(目標達成に向けた財務指標の目途)

D/Eレシオ (※1) 3倍
有利子負債/EBITDA倍率 (※2) 13倍

重点戦略

“次も選ばれる”ためのソフトの強化

“独自性や強み”を活かした投資

“驚きの価値提供”に向けたグループシナジーの発揮

ビル等事業

ソフトの強化

- ▶ テナントリレーションから管理・工事・清掃まで、グループ一体となったサービス改善・充実に向けた取り組み強化や、まちづくりの展開を通じた保有アセットの価値増大による賃貸収益の増加。

投資戦略

- ▶ 八重洲地区をはじめとした再開発事業の着実な推進と新たな再開発種地の取得。
- ▶ 開発後の売却を主眼とした商業施設の積極展開。
- ▶ 東京建物日本橋ビル等、既存プロジェクトの円滑な稼働、立上げ。
- ▶ 多彩な開発手法による中規模ビルを含めた新たなプロジェクトの開発。

住宅事業

ソフトの強化

- ▶ 開発・販売機能を統合。管理機能を含めた一体的な住宅サービスの提供。
- ▶ 「Brillia」の理念をグループ全ての住宅事業全体のコミュニケーションブランドとして展開。「Brilliaクオリティ」の高品質なサービスを提供。
- ▶ Brilliaオーナーズダイヤルを起点とした、住宅のトータルサポートサービスの更なる強化。

投資戦略

- ▶ 長期建替え、再開発事業への注力。

その他事業

ソフトの強化

- ▶ グループ全体のCRE窓口のワンストップ化。
- ▶ シニア事業における、介護サービス事業や有料老人ホーム事業等によるトータルサービスの提供。

投資戦略

- ▶ 全国中核都市の駅前を中心とした開発や、積極的なM&Aによる駐車場事業の拡大。
- ▶ グレイプス（サービス付き高齢者向け住宅）シリーズの展開加速及び積極的なM&Aによるシニア事業の拡大。
- ▶ 余暇事業における独自のノウハウを持つ施設（ペット同伴型ホテル・温浴施設）の拡大。
- ▶ 中国での継続的な事業展開とアジア新興国等における事業具体化。

※1 D/Eレシオ=連結有利子負債÷連結自己資本

※2 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. 資金調達の状況

当連結会計年度は、当社において2014年3月24日に第19回無担保社債150億円を発行いたしました。

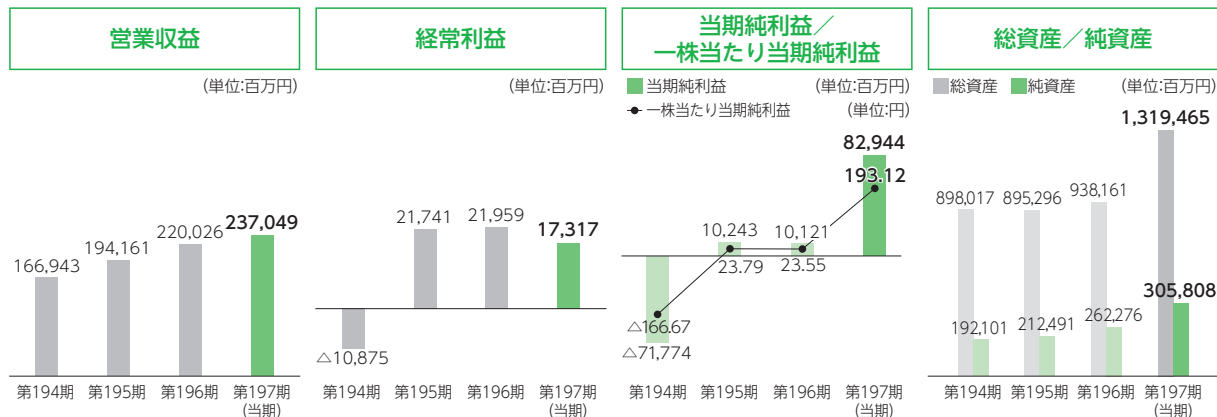
4. 設備投資等の状況

当連結会計年度は、「グランフロント大阪」の共有持分の取得等を中心として、合計510億7千3百万円の設備投資を行いました。

5. 財産及び損益の状況

区 分	第194期 (2011年12月期)	第195期 (2012年12月期)	第196期 (2013年12月期)	第197期 (2014年12月期) (当連結会計年度)
営 業 収 益 (百万円)	166,943	194,161	220,026	237,049
経 常 利 益 又 は 経 常 損 失 (△) (百万円)	△10,875	21,741	21,959	17,317
当 期 純 利 益 又 は 当 期 純 損 失 (△) (百万円)	△71,774	10,243	10,121	82,944
一 株 当 た り 当 期 純 利 益 又 は 当 期 純 損 失 (△) (円)	△166.67	23.79	23.55	193.12
総 資 産 (百万円)	898,017	895,296	938,161	1,319,465
純 資 産 (百万円)	192,101	212,491	262,276	305,808

(注) 第197期(当連結会計年度)の状況につきましては、前記「1. 事業の経過及びその成果」に記載のとおりであります。



6. 重要な子会社の状況

会 社 名	資 本 金	議 決 権 比 率	主 要 な 事 業 内 容
東京建物不動産販売株式会社	百万円 3,108	% 75.8	マンション等の販売代理及び不動産の売買、賃借等の媒介、代理
東京不動産管理株式会社	120	66.0	オフィスビル等の施設管理事業
株式会社東京建物アメニティサポート	100	(注) 1 75.8	ビル清掃、マンション管理事業
東京建物リゾート株式会社	100	100.0	不動産の賃貸、ホテル・別荘地の管理運営
日本パーキング株式会社	100	(注) 1 100.0	時間貸駐車場事業

(注) 1. 議決権比率は間接所有分を含めて記載しております。

2. 上記の重要な子会社5社を含む連結子会社は48社、持分法適用会社は8社であります。

7. 主要な事業内容

主要な事業	内 容	第197期（当連結会計年度）	
		営業収益	構成比
ビル等事業	オフィスビル、商業施設等の開発、賃貸及び管理	109,283 百万円	46.1 %
住宅事業	マンション、戸建住宅の開発、販売、賃貸及び管理	87,674	37.0
その他事業	不動産流通事業、時間貸駐車場事業、余暇事業、資産運用事業、海外事業、不動産鑑定業その他	40,091	16.9
合 計		237,049	100.0

8. 主要な営業所

会 社 名	名 称	所 在 地
東京建物株式会社	本 店	東京都中央区
	関 西 支 店	大阪府大阪市中央区
	札 幌 支 店	北海道札幌市北区
	九 州 支 店	福岡県福岡市中央区
	名 古 屋 支 店	愛知県名古屋市中区
東京建物不動産販売株式会社	本 店	東京都新宿区
東京不動産管理株式会社	本 店	東京都墨田区
株式会社東京建物アメニティサポート	本 店	東京都墨田区
東京建物リゾート株式会社	本 店	東京都中央区
日本パーキング株式会社	本 店	東京都千代田区

9. 使用人の状況

① 企業集団の使用人の状況

(単位：名)

事業部門	使用人数	前連結会計年度末比増減
ビル等	1,159 (940)	+44
住宅	1,005 (546)	+17
その他	842 (1,478)	+142
全社(共通)	153 (18)	△6
合計	3,159 (2,982)	+197

(注) 1. 使用人数は就業人員数(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、臨時使用人数は()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使用人数は、特定の事業部門に区分できない管理部門に所属しているものであります。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
422 (79) 名	△14名	40歳11ヵ月	12年5ヵ月

(注) 使用人数は就業人員数(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、臨時使用人数は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

10. 主要な借入先

(単位：百万円)

借入先	借入金残高
株式会社みずほ銀行	108,119
株式会社三井住友銀行	75,444
三井住友信託銀行株式会社	56,796
株式会社日本政策投資銀行	52,653
株式会社三菱東京UFJ銀行	34,264
農林中央金庫	32,000
みずほ信託銀行株式会社	26,020

2 会社の株式に関する事項

1. 株式数

発行可能株式総数	800,000,000 ^株
発行済株式総数	433,059,168 ^株 (自己株式486,238株を含む。)

2. 株主数

株主数	14,088 ^名
-----	---------------------

3. 大株主

株主名	持株数	持株比率
	千株	%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	34,704	8.02
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	23,388	5.41
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	11,115	2.57
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	10,484	2.42
明治安田生命保険相互会社	9,458	2.19
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140030	6,949	1.61
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアantz エグゼンプト	6,207	1.44
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー	5,804	1.34
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	5,601	1.29
ヒューリック株式会社	5,273	1.22

(注) 持株比率は自己株式（486,238株）を控除して計算しております。

3 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 会社役員に関する事項

1. 取締役及び監査役の氏名等

地 位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
取締役会長	畑 中 誠	
代表取締役 社長執行役員	佐久間 一	海外事業本部長
代表取締役 専務執行役員	加 藤 和 政	コンプライアンス部・秘書室・広報IR室・人事部・企画部・総務部担当兼余暇関連会社（東京建物リゾート株式会社、株式会社ジェイゴルフ、株式会社ホットネス）・日本パーキング株式会社担当
取締役 専務執行役員	柴 山 久 雄	住宅事業本部長
取締役 常務執行役員	野 村 均	関西支店・札幌支店・九州支店・名古屋支店担当兼ビル事業本部長
取締役 常務執行役員	加 茂 正 巳	財務部・経理部担当兼アセットサービス事業本部長兼財務部長
取 締 役	石 川 博 一	
監 査 役 (常 勤)	遠 山 光 良	
監 査 役 (常 勤)	花 澤 敏 行	
監 査 役	尾 越 達 男	
監 査 役	上 原 昌 弘	

(注) 1. 石川博一氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であり、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。

2. 遠山光良、尾越達男、上原昌弘の3氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であり、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として同取引所に届け出ております。

3. 社外取締役及び社外監査役の重要な兼職の状況につきましては、後記「3. 社外役員に関する事項」に記載のとおりであります。

4. 上原昌弘氏は公認会計士の資格を有しており、同氏は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。

5. 2014年3月28日開催の第196期定時株主総会において、花澤敏行、上原昌弘の両氏は監査役に新たに選任され、それぞれ就任いたしました。

6. 2014年3月28日開催の第196期定時株主総会の終結の時をもって、吉田慎二氏は取締役を辞任いたしました。また、大川純一郎、川岸哲哉の両氏は監査役を辞任いたしました。

7. 2015年1月1日付にて、取締役の業務委嘱を下記のとおり変更いたしました。

地 位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
代表取締役 専務執行役員	加 藤 和 政	広報CSR部・人事部・企画部・総務コンプライアンス部担当兼余暇関連会社（東京建物リゾート株式会社、株式会社ジェイゴルフ、株式会社ホットネス）・日本パーキング株式会社担当

8. 当社は執行役員制度を導入しております。2015年1月1日現在の取締役兼務者を除く執行役員は下記のとおりであります。

地 位	氏 名	担 当 及 び 重 要 な 兼 職 の 状 況
執 行 役 員	矢 内 良 樹	株式会社東京建物アメニティサポート 代表取締役社長
執 行 役 員	高 野 一 郎	都市開発事業部長
執 行 役 員	花 田 努	住宅事業企画部長
執 行 役 員	福 居 賢 悟	法人営業推進部長
執 行 役 員	菊 池 隆	住宅事業部長
執 行 役 員	稲 田 史 夫	広報CSR部長
執 行 役 員	岡 本 政 彦	日本パーキング株式会社 代表取締役社長
執 行 役 員	鈴 木 康 史	ビルエンジニアリング部長
執 行 役 員	城 崎 好 浩	関西支店長

2. 取締役及び監査役の報酬等の額

区 分	支給人員	報酬等の種類別の総額		支給総額
		固定報酬	業績連動報酬	
	名	百万円	百万円	百万円
取締役 (うち社外取締役)	8 (1)	277 (6)	85 (-)	363 (6)
監査役 (うち社外監査役)	6 (5)	63 (44)	- (-)	63 (44)
合 計 (うち社外役員)	14 (6)	341 (50)	85 (-)	426 (50)

(注) 取締役及び監査役の報酬限度額は下記のとおりであります。

取締役

固定報酬：月額35百万円（年額420百万円）以内（2008年3月28日第190期定時株主総会決議）。

業績連動報酬：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の2%の範囲内（社外取締役を除く、2013年3月28日第195期定時株主総会決議）。

監査役

月額8百万円（年額96百万円）以内（2008年3月28日第190期定時株主総会決議）。

3. 社外役員に関する事項

① 重要な兼職の状況

区 分	氏 名	兼 職 先	兼 職 の 内 容
社外取締役	石川 博一	宏和法律事務所	弁 護 士
		株式会社エス・ディー・エスバイオテック	社外監査役
社外監査役	尾越 達男	明治安田生命保険相互会社	常務執行役
社外監査役	上原 昌弘	上原公認会計士事務所	公認会計士

(注) 1. 明治安田生命保険相互会社は、2014年12月31日現在、当社の株主（第5位）であり、同社と当社との間には資金借入等の取引がありません。

2. その他上記兼職先と当社との間に特別な関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況

区 分	氏 名	主 な 活 動 状 況
社外取締役	石川 博一	当事業年度に開催された取締役会13回のうち12回に出席し、知識・経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べております。
社外監査役	遠山 光良	当事業年度に開催された取締役会13回の全て及び監査役会16回のうち15回に出席し、知識・経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べております。
社外監査役	尾越 達男	当事業年度に開催された取締役会13回の全て及び監査役会16回のうち15回に出席し、知識・経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べております。
社外監査役	上原 昌弘	当事業年度の在任中に開催された取締役会10回及び監査役会11回の全てに出席し、知識・経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べております。

③ 責任限定契約の内容の概要

会社法第427条第1項の規定に基づき、各社外役員との間で、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の限度額は、法令が定める額としております。

5 会計監査人の状況

1. 名称

新日本有限責任監査法人

2. 報酬等の額

当事業年度に係る報酬等の額	77 百万円
当社及び子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	135 百万円

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、上記の金額にはこれらの合計額を記載しております。

3. 非監査業務の内容

当社が、会計監査人に対して委託した公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務は、海外税務当局向け報告書作成業務であります。

4. 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

当社は、会社法第340条第1項各号に定める監査役会による会計監査人の解任のほか、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められる場合には、監査役会の同意または請求を受け、会計監査人の解任または不再任に関する議題を株主総会に提案いたします。

6 業務の適正を確保するための体制

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、以下のとおり、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・浸透を図ることを基本方針としております。

2015年1月1日付にて、内部統制の基本方針を次のとおり一部改訂いたしました。

1. 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

- (1) 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。
- (2) 内部統制管理委員会、総務コンプライアンス部及び内部監査室は、コンプライアンス規程及び不正行為等の通報に関する規程に基づき、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。
- (3) 役職員は、コンプライアンス上の問題を発見した場合、速やかに内部監査室もしくは別途当社が指定する窓口に通報するものとし、通報を受けた内部監査室による調査を踏まえ、当社は是正措置及び再発防止措置を講じるものとする。
- (4) 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。
- (5) 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。

2. 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。

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) リスク管理体制の基本を定めるリスク管理規程に基づき、リスクを管理する各担当部署においてリスクを継続的に監視するほか、企画部がリスク管理の統括部署として、全社のリスクを総合的に管理する。

- (2) 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する。
- (3) 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。
- (4) 内部監査室は、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果を定期的に内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、総務コンプライアンス部並びに企画部に報告する。

4. 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

- (1) 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。
- (2) 取締役は、取締役会において決定した中期経営計画に基づき、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。
- (3) 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。

5. 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

- (1) 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、当社総務コンプライアンス部並びに企画部は、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。
- (2) 当社内部監査室は、グループ各社の内部監査を実施し、その結果を当社の内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、総務コンプライアンス部、企画部及び各グループ会社の社長に報告し、当社企画部は必要に応じて、内部統制に係る改善策の指導、実施の支援・助言を行う。

6. 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

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。

7. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制並びに監査が実効的に行われることを確保するための体制

- (1) 取締役会及び重要な経営会議については、監査役の出席を確保し、また、取締役、内部監査室及び総務コンプライアンス部は、それぞれ以下の事項について速やかに監査役に報告する。
 - (取締役)
 - 会社に重大な影響を及ぼす恐れのある事項
 - (内部監査室)
 - 内部監査状況
 - 不正行為等の通報状況及びその内容
 - (内部統制管理委員会)
 - 内部管理及びコンプライアンス上重要な事項
- (2) 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。

以上

(注) 本事業報告中の記載金額及び株式数は、表示単位未満の端数を切り捨て、比率については四捨五入して表示しております。

■ 連結計算書類

連結貸借対照表 (2014年12月31日現在)

(単位：百万円)

資産の部		金額
科目		金額
流動資産		242,629
現金及び預金		86,908
受取手形及び営業未収入金		5,867
有価証券		10
販売用不動産		32,702
仕掛販売用不動産		45,262
開発用不動産		34,873
繰延税金資産		4,223
その他		32,986
貸倒引当金		△204
固定資産		1,076,835
有形固定資産		773,983
建物及び構築物		246,393
土地		512,148
建設仮勘定		6,330
その他		9,111
無形固定資産		112,582
借地権		106,229
その他		6,353
投資その他の資産		190,269
投資有価証券		121,418
匿名組合出資金		9,223
長期貸付金		69
繰延税金資産		2,350
敷金及び保証金		21,081
退職給付に係る資産		1,834
その他		34,344
貸倒引当金		△52
資産合計		1,319,465

負債の部		金額
科目		金額
流動負債		237,336
短期借入金		151,597
1年内償還予定の社債		33,760
未払金		6,645
未払法人税等		1,628
完成工事補償引当金		9
賞与引当金		517
役員賞与引当金		35
不動産特定共同事業出資受入金		1,500
その他		41,643
固定負債		776,320
社債		107,471
長期借入金		451,926
繰延税金負債		28,320
再評価に係る繰延税金負債		31,734
役員退職慰労引当金		207
環境対策引当金		291
受入敷金保証金		68,266
退職給付に係る負債		9,982
不動産特定共同事業出資受入金		66,986
その他		11,133
負債合計		1,013,657
純資産の部		
株主資本		206,918
資本金		92,451
資本剰余金		63,432
利益剰余金		53,446
自己株式		△2,411
その他の包括利益累計額		78,905
その他有価証券評価差額金		51,034
繰延ヘッジ損益		△326
土地再評価差額金		20,957
為替換算調整勘定		6,278
退職給付に係る調整累計額		960
少数株主持分		19,984
純資産合計		305,808
負債・純資産合計		1,319,465

連結損益計算書 (自2014年1月1日至2014年12月31日)

(単位：百万円)

科 目		金 額	
営 業 収 益			237,049
営 業 原 価			180,696
営 業 総 利 益			56,353
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費			25,793
営 業 利 益			30,559
営 業 外 収 益			
受 取 利 息 及 び 配 当 金	1,054		
持 分 法 に よ る 投 資 利 益	276		
そ の 他	607		1,937
営 業 外 費 用			
支 払 利 息	11,990		
借 入 手 数 料	1,984		
社 債 発 行 費	71		
不 動 産 特 定 共 同 事 業 分 配 金	892		
そ の 他	240		15,179
経 常 利 益			17,317
特 別 利 益			
固 定 資 産 売 却 益	132,762		
投 資 有 価 証 券 売 却 益	13		
出 資 金 売 却 益	1,846		
匿 名 組 合 出 資 金 売 却 益	579		
負 の の れ ん 発 生 益	7,092		
受 取 補 償 金	143		142,438
特 別 損 失			
固 定 資 産 除 売 却 損	136		
投 資 有 価 証 券 償 還 損	300		
投 資 有 価 証 券 評 価 損	4,217		
減 損 損 失	6,878		
持 分 変 動 損 失	754		
借 入 金 繰 上 返 済 費 用	5,139		17,427
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益			142,328
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	6,231		
法 人 税 等 調 整 額	2,733		8,965
少 数 株 主 損 益 調 整 前 当 期 純 利 益			133,363
少 数 株 主 利 益			50,419
当 期 純 利 益			82,944

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書 (自2014年1月1日至2014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	63,432	18,590	△2,375	172,098
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△3,423		△3,423
当期純利益			82,944		82,944
土地再評価差額金の取崩			△8,159		△8,159
自己株式の取得				△36	△36
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動			△36,504		△36,504
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)					—
連結会計年度中の変動額(合計)	—	0	34,856	△36	34,820
当期末残高	92,451	63,432	53,446	△2,411	206,918

(単位：百万円)

	その他の包括利益累計額						少数株主持分	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	56,589	△308	16,161	5,919	—	78,362	11,815	262,276
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当						—		△3,423
当期純利益						—		82,944
土地再評価差額金の取崩						—		△8,159
自己株式の取得						—		△36
自己株式の処分						—		0
連結範囲の変動		△458				△458	37,307	344
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△5,555	441	4,795	359	960	1,001	△29,139	△28,137
連結会計年度中の変動額(合計)	△5,555	△17	4,795	359	960	542	8,168	43,531
当期末残高	51,034	△326	20,957	6,278	960	78,905	19,984	305,808

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

■ 計算書類

貸借対照表 (2014年12月31日現在)

(単位：百万円)

資産の部		金額
科 目		
流動資産		186,316
現金及び預金		47,976
営業未収入金		5,964
関係会社匿名組合出資金		557
販売用不動産		9,768
仕掛販売用不動産		45,299
開発用不動産		34,880
前渡金		820
前払費用		1,868
繰延税金資産		1,154
短期貸付金		14,148
その他の金		24,059
貸倒引当金		△182
固定資産		733,717
有形固定資産		445,516
建物		108,927
構築物		1,869
機械及び装置		679
車両運搬具		0
工具、器具及び備品		509
土地		328,079
リース資産		16
建設仮勘定		5,434
無形固定資産		14,812
借地権		14,780
その他		32
投資その他の資産		273,388
投資有価証券		95,051
関係会社株式及び出資金		34,407
その他の関係会社有価証券		86,828
匿名組合出資金		2,434
関係会社匿名組合出資金		43,545
関係会社長期貸付金		18,110
敷金及び保証金		13,097
その他		5,542
貸倒引当金		△2,917
投資損失引当金		△22,712
資産合計		920,033

負債の部		金額
科 目		
流動負債		132,975
短期借入金		68,081
1年内償還予定の社債		30,000
未払金		4,529
未払費用		5,952
未払法人税等		512
前受金		10,974
預り金		11,110
賞与引当金		131
不動産特定共同事業出資受入金		1,500
その他		183
固定負債		501,144
社債		104,000
長期借入金		202,592
繰延税金負債		20,851
再評価に係る繰延税金負債		31,734
退職給付引当金		6,191
環境対策引当金		267
受入敷金保証金		62,410
不動産特定共同事業出資受入金		68,910
その他		4,186
負債合計		634,119
純資産の部		
株主資本		217,447
資本金		92,451
資本剰余金		63,207
資本準備金		63,207
その他資本剰余金		0
利益剰余金		62,163
その他利益剰余金		62,163
(買換資産圧縮積立金)		4,937
(繰越利益剰余金)		57,225
自己株式		△375
評価・換算差額等		68,467
その他有価証券評価差額金		47,836
繰延ヘッジ損益		△326
土地再評価差額金		20,957
純資産合計		285,914
負債・純資産合計		920,033

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書 (自2014年1月1日至2014年12月31日)

(単位：百万円)

科 目		金 額	
营 業 収 益			
ビル等事業収益	128,150		
住宅事業収益	70,398		
その他の事業収益	1,221		199,769
营 業 原 価			
ビル等事業原価	38,955		
住宅事業原価	58,091		
その他の事業原価	660		97,707
营 業 総 利 益			102,061
販売費及び一般管理費			15,356
营 業 利 益			86,705
营 業 外 収 益			
受取利息及び配当金	2,087		
その他の	313		2,401
营 業 外 費 用			
支払利息	5,994		
借入手数料	855		
社債発行費	71		
不動産特定共同事業分配金	920		
貸倒引当金繰入額	491		
その他の	11		8,345
経 常 利 益			80,760
特 別 利 益			
固定資産売却益	44		
関係会社出資金売却益	1,639		
関係会社清算益	2,709		
関係会社有価証券償還益	120		
投資損失引当金戻入額	3,743		8,257
特 別 損 失			
固定資産売却損	1,039		
固定資産除却損	75		
関係会社匿名組合出資金償還損	7,776		
関係会社有価証券評価損	7,900		
減損損失	2,535		19,327
税 引 前 当 期 純 利 益			69,690
法人税、住民税及び事業税	4,133		
法人税等調整額	2,158		6,291
当 期 純 利 益			63,398

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書 (自2014年1月1日至2014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		
		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	63,207	0	63,207	4,937	5,446	10,384
事業年度中の変動額							
剰余金の配当						△3,460	△3,460
当期純利益						63,398	63,398
土地再評価差額金の取崩						△8,159	△8,159
自己株式の取得							
自己株式の処分			0	0			
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)							
事業年度中の変動額(合計)	-	-	0	0	-	51,778	51,778
当 期 末 残 高	92,451	63,207	0	63,207	4,937	57,225	62,163

(単位：百万円)

	株主資本		評価・換算差額等				純資産 合計
	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当 期 首 残 高	△338	165,704	52,646	△308	16,161	68,500	234,204
事業年度中の変動額							
剰余金の配当		△3,460				-	△3,460
当期純利益		63,398				-	63,398
土地再評価差額金の取崩		△8,159				-	△8,159
自己株式の取得	△36	△36				-	△36
自己株式の処分	0	0				-	0
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)		-	△4,810	△17	4,795	△32	△32
事業年度中の変動額(合計)	△36	51,742	△4,810	△17	4,795	△32	51,709
当 期 末 残 高	△375	217,447	47,836	△326	20,957	68,467	285,914

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

独立監査人の監査報告書

2015年2月6日

東京建物株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 向 井 誠 ㊟
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 新 居 幹 也 ㊟
業務執行社員

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、東京建物株式会社の2014年1月1日から2014年12月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類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計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

会計方針の変更等に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等を適用している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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

独立監査人の監査報告書

2015年2月6日

東京建物株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 向井 誠 ㊟
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 新居 幹也 ㊟
業務執行社員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、東京建物株式会社の2014年1月1日から2014年12月31日までの第197期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

監査役会の監査報告

監査報告書

当監査役会は、2014年1月1日から2014年12月31日までの第197期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- 三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2015年2月9日

東京建物株式会社 監査役会

常勤監査役（社外監査役） 遠山 光 良 ㊟

常勤監査役 花 澤 敏 行 ㊟

監 査 役（社外監査役） 尾 越 達 男 ㊟

監 査 役（社外監査役） 上 原 昌 弘 ㊟

以 上

監査役会の監査報告書受領後に生じた当社及び企業集団に関する重要な後発事象

(重要な後発事象)

当社と当社上場子会社である東京建物不動産販売株式会社（以下「東建不販」）は、2015年2月12日、それぞれの取締役会において、当社を株式交換完全親会社とし、東建不販を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」）を行うことを決議し、同日、株式交換契約（以下「本株式交換契約」）を締結いたしました。

1. 本株式交換の当事会社の概要（2014年12月31日現在）

	株式交換完全親会社	株式交換完全子会社
(1) 名称	東京建物株式会社	東京建物不動産販売株式会社
(2) 本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長執行役員 佐久間一	代表取締役社長執行役員 種橋牧夫
(4) 事業内容	不動産業	不動産流通業
(5) 資本金	92,451百万円	3,108百万円

2. 本株式交換による完全子会社化の目的

当社が東建不販を完全子会社化し組織運営の柔軟性を確保することにより、当社グループ内で分散している機能の集約によるバリューチェーンの最適化及び業務シナジーの更なる発揮を可能とすることが、将来に向けての両社の企業価値向上に一層資すると判断したためであります。具体的には今後、住宅事業の製販一体化（東建不販の住宅販売機能を当社に統合）や、当社グループ全体のCRE窓口の一本化（東建不販に当社のCRE戦略支援機能を移管）等のグループ組織再編を行う予定です。

3. 本株式交換の要旨

(1) 本株式交換の日程

2015年3月25日（予定） 株式交換承認時株主総会（東建不販）

2015年7月1日（予定） 株式交換の効力発生日

(2) 本株式交換による完全子会社化の方式

当社を株式交換完全親会社、東建不販を株式交換完全子会社とする株式交換となります。本株式交換は、当社については、会社法第796条第3項の規定に基づき、株主総会の承認を必要としない簡易株式交換の手続により行う予定です。東建不販については、2015年3月25日に開催予定の定時株主総会において本株式交換契約の承認を受けたくうえで行う予定です。

(3) 本株式交換に係る割当ての内容

(以下、株式交換比率及び株式数は、第2号議案及び第3号議案が原案どおり承認可決された場合の株式併合後の数値であります)

	当社（株式交換完全親会社）	東建不販（株式交換完全子会社）
株式交換比率	1	0.305

(注1) 交付する当社の株式数は、普通株式約3,034千株の予定です。(新株発行後、当社発行済株式総数約216,989千株予定)

(注2) 東建不販の普通株式1株に対して当社の普通株式0.305株を、保有する自己株式（約2,574千株予定）及び新たに発行する株式（約460千株予定）を充当することにより割当て交付します。なお、本株式交換により交付する株式数は、東建不販による自己株式の償却等の理由により、今後修正される可能性があります。

(注3) 当社は2015年2月24日付で、子会社である東京不動産管理株式会社及び東京ビルサービス株式会社が保有する自己株式約2,341千株を取得いたしました。

(注4) 上記の株式交換比率等は、算定の根拠となる諸条件について重大な変更が生じた場合、当社と東建不販との協議により変更することがあります。

以上

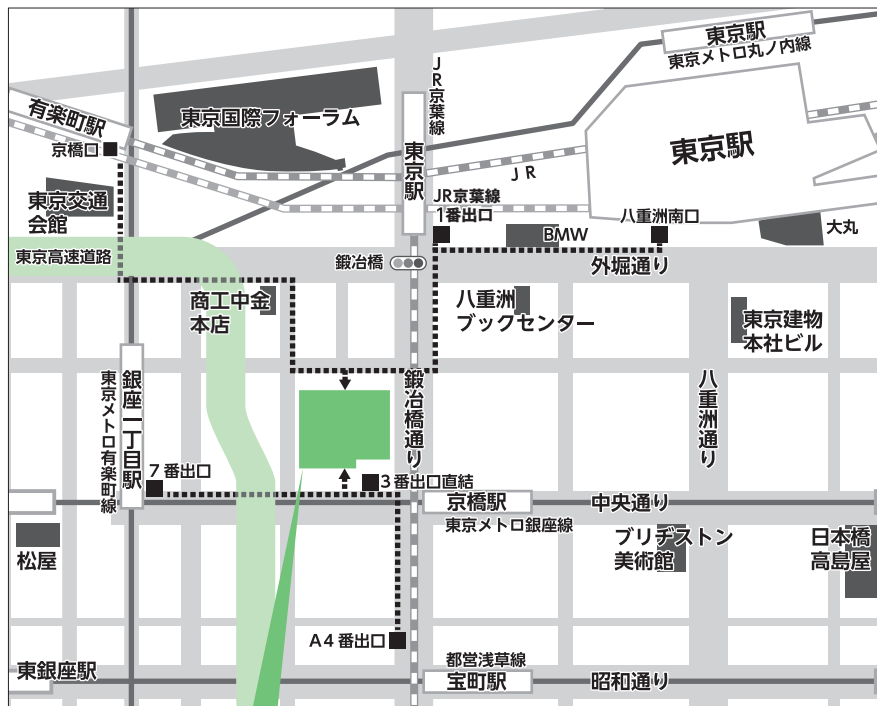
メ 毛 欄

株主総会 会場ご案内図

会場

東京スクエアガーデン 5階 東京コンベンションホール

東京都中央区京橋三丁目1番1号



最近り駅

東京メトロ銀座線
京橋駅3番出口直結

東京メトロ有楽町線
**銀座一丁目駅
7番出口より徒歩2分**

都営浅草線
**宝町駅
A4番出口より徒歩2分**

JR
**東京駅
八重洲南口より徒歩6分
京葉線1番出口より徒歩4分**

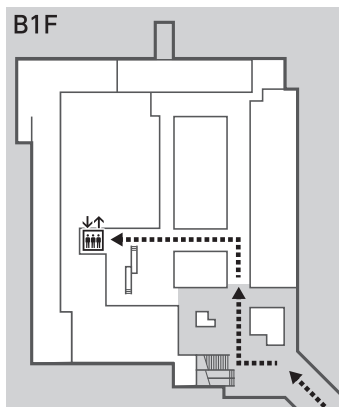
**有楽町駅
京橋口より徒歩6分**

※駐車場の準備はいたしておりませんので、ご了承のほどお願いいたします。

会場：
東京スクエアガーデン



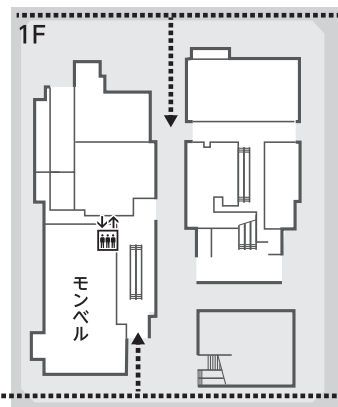
入口詳細図



東京メトロ銀座線「京橋駅」3番出口直結

JR「有楽町駅」より

JR「東京駅」より



東京メトロ有楽町線
「銀座一丁目駅」より

中央通り

都営浅草線
「宝町駅」より

環境にやさしく……植物油インキを使用しております。