

株 主 各 位

第198期定時株主総会招集ご通知に際しての

インターネット開示事項

第198期（自2015年1月1日至2015年12月31日）

■ 事業報告の「会社の新株予約権等に関する事項」	1 頁
■ 事業報告の「業務の適正を確保するための体制及びその運用状況の概要」	1 頁
■ 連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」	6 頁
■ 連結計算書類の「連結注記表」	7 頁
■ 計算書類の「株主資本等変動計算書」	16 頁
■ 計算書類の「個別注記表」	17 頁

東京建物株式会社

上記の事項につきましては、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/>）に掲載することにより、株主の皆様を提供しております。

■ 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。

■ 業務の適正を確保するための体制及びその運用状況の概要

1. 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5月8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) 当社は、リスク管理体制の基本を定めるリスク管理規程に基づき、リスクを管理する各担当部署においてリスクを継続的に監視するほか、企画部をリスク管理の統括部署として、全社のリスクを総括的に管理する。
- (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) 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。
- (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上、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。
- (2) 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。
- (3) 当社取締役は、取締役会において決定したグループ中期経営計画に基づき、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。
- (4) 当社は、当社の取締役また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。
- (5) 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、企画部及びグループ各社の社長に報告し、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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。

⑦ 監査役への報告等に関する体制

- (1) 当社は、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、内部監査室及び内部統制管理委員会は、当社及びグループ各社に関する以下の事項について速やかに監査役に報告する。
(取締役)
重大な影響を及ぼす恐れのある事項
(内部監査室)
内部監査状況
不正行為等の通報状況及びその内容
(内部統制管理委員会)
内部管理及びコンプライアンス上重要な事項
- (2) 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。

⑧ 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

- (1) 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また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認められた場合を除き、速やかにその費用または債務を処理する。
- (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。

2. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

① コンプライアンスに関する取り組み

- (1) 当社は、当社及びグループ会社役職員が遵守すべきコンプライアンス上の行動基準をまとめたコンプライアンスマニュアルの一部改訂を行い、当社及びグループ各社に周知しました。
- (2) 当社は、役職員に対して、コンプライアンス意識の浸透を図るとともに、これまでの施策の効果を検証するため、グループコンプライアンスアンケートを実施しました。
- (3) 当社は、内部統制管理委員会を2回開催し、当社及びグループ各社におけるコンプライアンス経営の推進等について協議を行うとともに、コンプライアンス遵守状況についてモニタリングを行いました。

② リスク管理に関する取り組み

- (1) 当社は、内部統制管理委員会を2回開催し、当社及びグループ各社における内部管理リスクの管理に関する基本方針等について協議を行うとともに、重要なリスク事案についてモニタリングを行いました。
- (2) 内部監査室は、内部監査計画に基づき監査を実施し、その調査結果を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しました。

③ 取締役の職務執行の適正性及び効率性の向上に関する取り組み

- (1) 取締役会は、原則月1回取締役会を開催し、法令または定款に定められた事項並びに事業計画及び利益計画等の重要事項を決定するとともに、業務執行に関する報告を受け、取締役の職務執行の監督を行いました。
- (2) 当社は、取締役会付議事項その他重要な業務執行を審議するため、グループ経営会議(2015年6月までは経営会議)を合計41回開催しました。

④ 企業集団における業務の適正性の向上に関する取り組み

- (1) 当社は、グループ会社役職員に対して、コンプライアンス意識の浸透を図るとともに、これまでの施策の効果を検証するため、グループコンプライアンスアンケートを実施しました。
- (2) 当社は、グループ会社の重要案件については、当社のグループ経営会議において報告・審議を行うとともに、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しました。

⑤ **監査役への報告及び監査の実効性確保等に関する取り組み**

- (1) 監査役は、取締役会及びグループ経営会議等の重要な会議に出席し、業務の執行状況を把握したほか、会計監査人、取締役、各部署から適宜必要な報告、説明を受けました。
- (2) 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しました。

■ 連結株主資本等変動計算書

(自2015年1月1日至2015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	53,446	△2,411	206,918
会計方針の変更による累積的影響額		2,133	△7,085		△4,952
会計方針の変更を反映した当期首残高	92,451	65,565	46,361	△2,411	201,966
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△2,995		△2,995
当期純利益			16,359		16,359
土地再評価差額金の取崩			△3,553		△3,553
自己株式の取得				△1,084	△1,084
自己株式の処分		0		2	2
株式交換による変動額		914		3,471	4,385
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)	-	914	9,811	2,388	13,114
当 期 末 残 高	92,451	66,479	56,172	△22	215,080

(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	51,034	△326	20,957	6,278	960	78,905	19,984	305,808
会計方針の変更による累積的影響額								△4,952
会計方針の変更を反映した当期首残高	51,034	△326	20,957	6,278	960	78,905	19,984	300,855
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当						-		△2,995
当期純利益						-		16,359
土地再評価差額金の取崩						-		△3,553
自己株式の取得						-		△1,084
自己株式の処分						-		2
株式交換による変動額						-		4,385
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	596	77	8,459	△1,257	△290	7,585	△9,024	△1,439
連結会計年度中の変動額(合計)	596	77	8,459	△1,257	△290	7,585	△9,024	11,674
当 期 末 残 高	51,631	△249	29,417	5,020	670	86,490	10,959	312,530

(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。

■ 連結注記表

【連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等】

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

連結子会社の数	46社
主要な連結子会社の名称	東京建物不動産販売(株)、東京不動産管理(株)、(株)東京建物アメニティサポート、東京建物リゾート(株)、日本パーキング(株)

(株)マオスは、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。
京橋開発特定目的会社は、出資持分が償還されたことにより、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

主要な非連結子会社の名称	METS1 特定目的会社
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、連結計算書類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) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の数及び主要な会社の名称等

持分法を適用した非連結子会社の数	0社
持分法を適用した関連会社の数	9社
主要な関連会社の名称	(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

揚州万築置業有限公司は、登録資本金の払込をしたため持分法適用の範囲に含めております。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称等

主要な会社の名称	METS1 特定目的会社
非連結子会社	日精ビル管理(株)
関連会社	
持分法を適用しない理由	持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社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、いずれも連結計算書類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いません。

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。

- 3月26日決算会社 特定目的会社1社（*1）
 - 9月30日決算会社 特定目的会社3社（*2）
 - 10月29日決算会社 匿名組合1社（*3）
 - 10月31日決算会社 匿名組合2社（*2）
 - 11月30日決算会社 特定目的会社2社、匿名組合2社（*2）
- （*1）11月30日現在で本決算に準じた仮決算に基づく計算書類を使用しております。
（*2）連結子会社の決算日現在の計算書類を使用しております。
（*3）連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく計算書類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. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

満期保有目的の債券	償却原価法（定額法）
その他の有価証券	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）
時価のあるもの	移動平均法による原価法
時価のないもの	時価法

②デリバティブ

③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

①有形固定資産（リース資産を除く）

建築物及び構築物	定額法
その他の有形固定資産	
機械及び装置	定額法
車両運搬具	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1998年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）に限り定額法、その他は定率法を採用しております。また、在外連結子会社は定額法を採用しております。

②無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

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

③リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。

なお、リース取引開始日が2008年12月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 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。

完成工事補償引当金

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。

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。

役員退職慰労引当金

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

環境対策引当金

P C B（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、合理的に見積もった額を計上しております。

(4) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

①重要な繰延資産の処理方法

株式交付費及び社債発行費については、支出時に全額費用として処理しております。

②重要なヘッジ会計の方法

i. 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。

ii. 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

借入金及び社債

iii. 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。

iv. 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退職給付に係る会計処理の方法

i. 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。

ii. 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。

④消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

⑤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5年であります。

【会計方針の変更に関する注記】

（退職給付に関する会計基準等の適用）

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法を単一の加重平均割引率による方法へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首において、退職給付に係る資産が252百万円減少し、退職給付に係る負債が131百万円増加するとともに、利益剰余金230百万円及び少数株主持分12百万円が減少しております。

なお、当連結会計年度の営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

（企業結合に関する会計基準等の適用）

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「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25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等が2014年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度からこれらの会計基準等（ただし、連結会計基準第39項に掲げられた定めを除く。）を適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58－2項（3）、連結会計基準第44－5項（3）及び事業分離等会計基準第57－4項（3）に定める経過的な取扱いに従っており、過去の期間のすべてに新たな会計方針を遡及適用した場合の当連結会計年度の期首時点の累積的影響額を資本剰余金及び利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首において、のれん4,722百万円及び利益剰余金6,855百万円が減少するとともに、資本剰余金が2,133百万円増加しております。また、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ1,229百万円増加しております。

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産		
販売用不動産	1,868百万円	
建物及び構築物	99,116百万円	(84,946百万円)
土地	86,680百万円	(49,255百万円)
その他(有形固定資産)	776百万円	(776百万円)
借地権	90,714百万円	(90,714百万円)
その他(無形固定資産)	18百万円	(18百万円)
敷金及び保証金	4,328百万円	(4,328百万円)
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。		
(2) 担保に係る債務		
短期借入金	26,347百万円	(25,956百万円)
1年内償還予定の社債	1,510百万円	(1,510百万円)
未払金	801百万円	
その他(流動負債)	16百万円	
社債	1,661百万円	(1,661百万円)
長期借入金	204,377百万円	(201,766百万円)
受入敷金保証金	241百万円	
その他(固定負債)	5,548百万円	

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、現金及び預金(定期預金)1百万円及び投資有価証券172百万円を、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として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

仕掛販売用不動産	13,032百万円
建物及び構築物	21,153百万円
土地	86,414百万円
借地権	3,180百万円
その他(無形固定資産)	6百万円
敷金及び保証金	122百万円
その他(投資その他の資産)	112百万円
計	124,023百万円

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. 有形固定資産の減価償却累計額 127,870百万円

4. 保証債務

マンション購入者等の住宅ローンに対する債務保証	10,507百万円
-------------------------	-----------

5. 事業用土地の再評価

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

6. 当連結会計年度において、有形固定資産3,090百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

また、当連結会計年度において、仕掛販売用不動産1,062百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

【連結損益計算書に関する注記】

減損損失

当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行い、当連結会計年度において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。

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
賃貸ビル他	土地、建物及び構築物他	東京都中央区他	2,748
ゴルフ場施設他	土地、建物及び構築物他	兵庫県加東市他	2,296

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

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	2,399百万円
建物及び構築物他	2,417百万円
無形固定資産	227百万円
計	5,044百万円

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。

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式 216,963,374株

(注) 2015年7月1日付で普通株式2株を1株にする株式併合を実施しております。

2. 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
2015年3月26日 定時株主総会	普通株式	1,297	3	2014年12月31日	2015年3月27日

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
2015年8月7日 取締役会	普通株式	1,711	4	2015年6月30日	2015年9月2日

(注) 1株当たり配当額については、基準日が2015年6月30日であるため、2015年7月1日付で実施した株式併合は加味しておりません。

(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

上記の事項については、次の通り決議を予定しております。

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
2016年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	2,603	12	2015年12月31日	2016年3月30日

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

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。

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、資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資証券等であり、定期的に時価や発行体の財務状況を把握しております。

借入金及び社債のうち、短期借入金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、その一部についてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して金利変動リスクをヘッジしております。なお、デリバティブについては、金利変動リスクをヘッジする目的で行っており、投機的な取引は行わない方針であります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2015年12月31日における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。

	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	47,247	47,247	-
(2) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	105,144	105,144	-
資産計	152,392	152,392	-
(1) 短期借入金	1,265	1,265	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	572,255	575,417	3,161
(3) 1年内償還予定の社債及び社債	127,471	129,993	2,521
負債計	700,992	706,675	5,683
デリバティブ取引（※1）	(367)	(367)	-

（※1）デリバティブ取引によって生じた正味の債務を（ ）で示しております。

（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

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) 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。

(3) 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

時価については、取引先金融機関から提示された価格によっております。

なお、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。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
①非上場株式等（※1）	9,031
②優先出資証券（※1）	3,878
③匿名組合出資金（※2）	10,818
④受入敷金保証金（※3）	70,982

- (* 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。

【賃貸等不動産に関する注記】

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当連結会計年度末の連結貸借対照表計上額及び時価は、次の通りであります。

	連結貸借対照表計上額		当連結会計年度末の時価 (百万円)
	当連結会計年度末残高 (百万円)		
賃貸等不動産	705,041		964,045
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	131,546		146,600

(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。

(注2) 当連結会計年度末の時価は、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。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額 1,390円07銭

1株当たり当期純利益 75円91銭

(注) 当社は、2015年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。当連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。

【企業結合に関する注記】

(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 株式会社マオス

事業の内容 駐車場事業

(2) 企業結合を行った主な理由

2015年2月12日公表の東京建物グループ中期経営計画において重点事業として位置づけております駐車場事業の更なる拡大を図るためであります。

(3) 企業結合日

2015年3月10日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率 0.0%

企業結合日に取得した議決権比率 100.0%

取得後の議決権比率 100.0%

(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、株式会社マオスの議決権を100.0%取得したためであります。

2. 連結計算書類に含まれる被取得企業の業績の期間
2015年4月1日から2015年12月31日まで
3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	6,700百万円
<hr/>	
取得原価	6,700百万円
4. 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
6,349百万円
 - (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
5年間にわたる均等償却

(株式交換による東京建物不動産販売株式会社の完全子会社化)

1. 取引の概要

当社は2015年2月12日開催の取締役会決議に基づき、連結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」という。）との間で、事業環境の変化に柔軟に対応し、両社の強みを活かした更なる成長の実現を目的として、同日付で株式交換契約を締結しております。

株式交換の内容は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（以下「本株式交換」という。）であり、本株式交換は2015年7月1日を効力発生日として実施され、東建不販は同日付で当社の完全子会社となりました。

- (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	東京建物不動産販売株式会社
事業の内容	不動産流通業

- (2) 企業結合日
2015年7月1日
- (3) 企業結合の法的形式
株式交換
- (4) 結合後企業の名称
変更はありません。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13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 平成25年9月13日）を早期適用し、共通支配下の取引等のうち、少数株主との取引として処理を行っております。

3. 子会社株式の追加取得に関する事項

- (1) 取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	当社普通株式	5,136百万円
<hr/>		
取得原価		5,136百万円
- (2) 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付した株式数
 - ① 株式の種類別の交換比率
東建不販の普通株式1株に対して、当社の普通株式0.305株を割当交付いたしました。
 - ② 株式交換比率の算定方法
当社及び東建不販は、本株式交換の対価の公正性とその他本株式交換の公正性を担保するため、第三者算定機関及びリーガル・アドバイザーをそれぞれ選定し、第三者算定機関から受領した株式交換比率算定書及びリーガル・アドバイザーからの助言を踏まえ、慎重に協議・検討した結果、上記①の株式交換比率は妥当であると判断いたしました。
 - ③ 交付した株式数
3,021,550株（内 自己株式の充当 2,587,760株、新株式の発行 433,790株）

【その他の注記】

(法人税率の変更等による影響)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が2015年3月31日に公布され、2015年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引き下げが行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の35.6%から2016年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については33.1%に、2017年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については32.3%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は1,861百万円減少し、法人税等調整額が757百万円、その他有価証券評価差額金が2,507百万円、退職給付に係る調整累計額が32百万円、それぞれ増加しております。また、再評価に係る繰延税金負債は2,941百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

株主資本等変動計算書 (自2015年1月1日至2015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	57,225	62,163
会計方針の変更による累積的影響額						△209	△209
会計方針の変更を反映した当期首残高	92,451	63,207	0	63,207	4,937	57,016	61,954
事業年度中の変動額							
剰余金の配当						△3,009	△3,009
当期純利益						21,002	21,002
土地再評価差額金の取崩						△3,553	△3,553
自己株式の取得							
自己株式の処分			0	0			
税率変更に伴う買換 資産圧縮積立金の増加					253	△253	
株式交換による変動額		522		522			
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)	-	522	0	522	253	14,186	14,439
当期末残高	92,451	63,729	0	63,729	5,191	71,202	76,393

(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	△375	217,447	47,836	△326	20,957	68,467	285,914
会計方針の変更による累積的影響額		△209					△209
会計方針の変更を反映した当期首残高	△375	217,237	47,836	△326	20,957	68,467	285,704
事業年度中の変動額							
剰余金の配当		△3,009				-	△3,009
当期純利益		21,002				-	21,002
土地再評価差額金の取崩		△3,553				-	△3,553
自己株式の取得	△4,268	△4,268				-	△4,268
自己株式の処分	2	2				-	2
税率変更に伴う買換 資産圧縮積立金の増加		-				-	-
株式交換による変動額	4,614	5,136				-	5,136
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)		-	403	77	8,459	8,940	8,940
事業年度中の変動額 (合計)	347	15,310	403	77	8,459	8,940	24,250
当期末残高	△27	232,547	48,239	△249	29,417	77,407	309,955

(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。

■ 個別注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

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
子会社株式及び関連会社株式
その他の有価証券
時価のあるもの

償却原価法（定額法）
移動平均法による原価法

時価のないもの

- (2) デリバティブの評価基準及び評価方法
(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

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）

移動平均法による原価法

時価法

- 販売用不動産
仕掛販売用不動産
開発用不動産

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）

同上

同上

2. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

- 建物
構築物
機械及び装置
車両運搬具
工具、器具及び備品

定額法

同上

同上

定率法

同上

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

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

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。

なお、リース取引開始日が2008年12月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

3. 引当金の計上基準

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。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。

投資損失引当金

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

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。

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。

環境対策引当金

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期から費用処理しております。

P C B（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、合理的に見積もった額を計上しております。

4. その他計算書類の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

株式交付費及び社債発行費については、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

①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。

②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	借入金及び社債

③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。

④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

税抜方式を採用しております。

【会計方針の変更に関する注記】

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当事業年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法を単一の加重平均割引率による方法へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の期首において、退職給付引当金が324百万円増加し、利益剰余金が209百万円減少しております。

なお、当事業年度の営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

【貸借対照表に関する注記】

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

建物	12,944百万円
土地	30,555百万円

(2) 担保に係る債務

未払金	801百万円
その他(流動負債)	16百万円
受入敷金保証金	241百万円
その他(固定負債)	5,548百万円

上記のほか、投資有価証券162百万円を、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保として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

仕掛販売用不動産	13,229百万円
建物	21,251百万円
土地	86,414百万円
借地権	3,180百万円
その他(無形固定資産)	6百万円
敷金及び保証金	122百万円
その他(投資その他の資産)	112百万円
計	124,319百万円

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. 有形固定資産の減価償却累計額

73,418百万円

- | | | |
|---|--|-------------|
| 4. 保証債務等 | | |
| マンション購入者等の住宅ローンに対する債務保証 | | 10,500百万円 |
| 関係会社の設備資金借入等に対する債務保証 | | 6,623百万円 |
| 上記のほか、関係会社の建物賃貸借契約に係る債務（月額17百万円）について連帯保証を行っております。 | | |
| 5. 関係会社に対する金銭債権及び債務（区分表示したものを除く） | | |
| 短期金銭債権 | | 21,958百万円 |
| 長期金銭債権 | | 761百万円 |
| 短期金銭債務 | | 13,473百万円 |
| 長期金銭債務 | | 489百万円 |
| 6. 事業用土地の再評価 | | |
| 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 |
| 7. 当事業年度において、仕掛販売用不動産1,069百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。 | | |

【損益計算書に関する注記】

関係会社との取引高	
営業収益に関する取引高	13,132百万円
営業費用に関する取引高	17,012百万円
営業取引以外の取引高	1,253百万円

【株主資本等変動計算書に関する注記】

当事業年度末における自己株式の種類及び株式数	
普通株式	15,838株

【税効果会計に関する注記】

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

繰延税金資産	
投資損失引当金	3,490百万円
繰越欠損金	2,996百万円
退職給付引当金	2,042百万円
投資有価証券評価損	1,819百万円
減損損失	1,708百万円
関係会社株式等評価損	1,510百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	735百万円
販売用不動産評価損	335百万円
匿名組合分配損益未実現その他	△76百万円
	<u>1,540百万円</u>
繰延税金資産小計	16,102百万円
評価性引当額	<u>△6,326百万円</u>
繰延税金資産合計	9,776百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	22,102百万円
買換資産圧縮積立金	<u>2,479百万円</u>
繰延税金負債合計	<u>24,581百万円</u>
繰延税金の純額（負債）	<u><u>14,805百万円</u></u>

2. 法人税率の変更等による影響

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）が2015年3月31日に公布され、2015年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引き下げが行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の35.6%から2016年1月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については33.1%に、2017年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については32.3%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）は1,671百万円減少し、法人税等調整額が574百万円、その他有価証券評価差額金が2,258百万円、それぞれ増加しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は2,941百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

貸借対照表に計上した固定資産のほか、事務機器等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

【関連当事者との取引に関する注記】

子会社等

属性	会社等の名称	議決権等の 所有(被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	京橋開発特定目的会社 京橋三丁目特定目的会社	-	優先出資	土地及び建物等の取得 (注1)	95,114	-	-
				優先出資の償還	33,525	-	-
子会社	東京建物リゾート(株)	所有 直接100%	資金の貸付	資金の貸付(注2)	△1,325 (注3)	短期貸付金 関係会社長期 貸付金	9,739
子会社	東京建物不動産販売(株)	所有 直接100%	分譲物件の 販売委託	吸収分割(注4) 承継資産 承継負債	12,491 12,491	-	11,730

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 取得価額については、不動産鑑定士による鑑定評価額を参考に決定しております。

(注2) 金利については、市場金利を勘案して決定しております。

(注3) 取引金額は前期末残高からの増減額を表示しております。なお、東京建物リゾート(株)は当社子会社である(株)ジェイゴルフ他2社を吸収合併しておりますので、当該会社に対する貸付金を含めた増減額を表示しております。

(注4) 2015年10月1日付で東京建物不動産販売(株)が行っている住宅販売に係る事業を吸収分割により承継したものであります。なお、承継資産及び承継負債は、適正な帳簿価額により承継しております。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額 1,428円71銭

1株当たり当期純利益 97円40銭

(注) 当社は、2015年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。当事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。

【企業結合に関する注記】

「連結注記表【企業結合に関する注記】」に記載しているため、注記を省略しております。