

# 第200期 定時株主総会 招集ご通知

## 開催情報

**日 時** 2018年3月28日(水曜日)  
午前10時(受付開始予定 午前9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

## 目次

招集ご通知 ..... 2

### 株主総会参考書類

第1号議案 剰余金の処分の件 ..... 5

第2号議案 取締役1名選任の件 ..... 6

第3号議案 取締役に対する株式報酬制度導入の件 ..... 7

### 招集ご通知提供書面

事業報告 ..... 12

連結計算書類 ..... 28

計算書類 ..... 30

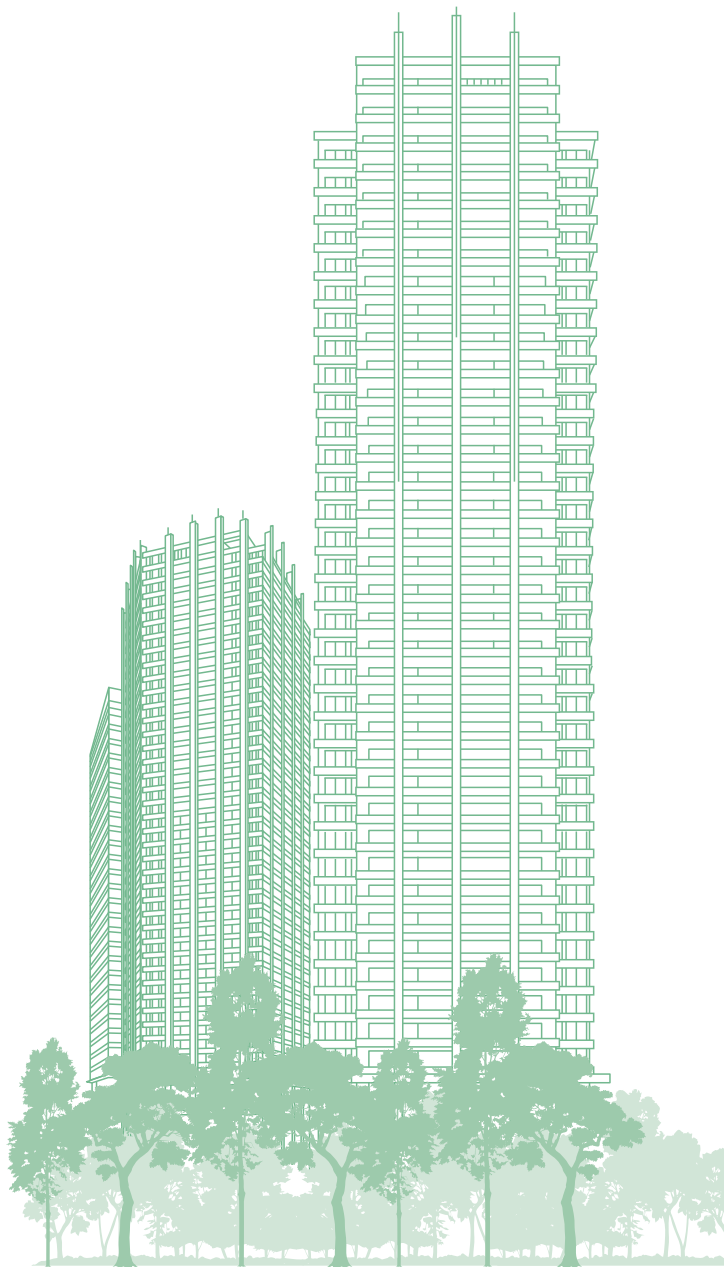
監査報告書 ..... 32

### ご参考

プロジェクトのご紹介 ..... 35

当期の主な取り組み ..... 36

その他(東京建物の健康経営・CSR、株主メモ) ..... 37



# 「信頼を未来へ」

世紀を超えた信頼を誇りとし、  
企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦します。

私たちは、豊かで夢のある暮らしを応援します。  
私たちは、快適な都市環境づくりを目指します。  
私たちは、価値あるやすらぎの空間を創造します。

## 株主の皆様へ

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申しあげます。

ここに招集ご通知をお届けし、株主総会の議案及び事業の状況をご説明させていただきますので、ご覧くださいますようお願い申しあげます。

株主の皆様におかれましては、一層のご支援を賜りますようお願い申しあげます。

2018年3月

代表取締役  
社長執行役員 **野村 均**

## 招集ご通知

(証券コード：8804)

2018年3月5日

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 野村 均

## 第200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200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ご通知申し上げます。

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、2018年3月27日(火曜日)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

1. 日 時	2018年3月28日(水曜日) 午前10時(受付開始予定 午前9時)
2. 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
3. 会議の目的事項	<b>報告事項</b> 第200期(自2017年1月1日至2017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 <b>決議事項</b> 第1号議案 剰余金の処分の件 第2号議案 取締役1名選任の件 第3号議案 取締役に対する株式報酬制度導入の件

## 議決権行使のご案内

株主総会における議決権の行使は、株主の皆様のご大切な権利です。  
議決権は、以下の方法によりご行使いただくことができます。  
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

2018年3月28日(水曜日)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。  
当日の議事進行は日本語で行います。また、当社では通訳を用意しておりませんので予めご了承ください。

### 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

2018年3月27日(火曜日)  
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

2018年3月27日(火曜日)  
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(<https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>)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

### インターネットによる開示に関するご案内

当社ウェブサイト <https://www.tatemono.com/ir/>

- 本招集ご通知に際して提供すべき書面のうち、事業報告の「会社の新株予約権等に関する事項」、「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」、連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」、「連結注記表」及び計算書類の「株主資本等変動計算書」、「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(<https://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いません。なお、上記当社ウェブサイトに掲載する提供書面は、監査役また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、事業報告、連結計算書類及び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

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**にてログインいただき、画面の案内に従ってご入力ください。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。

### 議決権行使ウェブサイト



<https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>

行使期限は**2018年3月27日(火曜日)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。

携帯電話またはスマートフォンによる議決権行使は、バーコード読取機能を利用して、「QRコード」を読み取り、議決権行使ウェブサイトへアクセスすることも可能です。



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。

議決権行使コード及びパスワード(株主様が変更されたものを含まず)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。

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、ご入力される方がご本人であることを確認する手段です。なお、パスワードを当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。

### お問い合わせ先

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

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)

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)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。

## 議案及び参考事項

### 第1号議案 剰余金の処分の件

当社は、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。

また、配当性向につきましては、30%程度を目処としております。

当期の期末配当金につきましては、今後も経営環境は予断が許さない状況が続くものと思われませんが、上記方針及び当期の業績等を勘案いたし、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

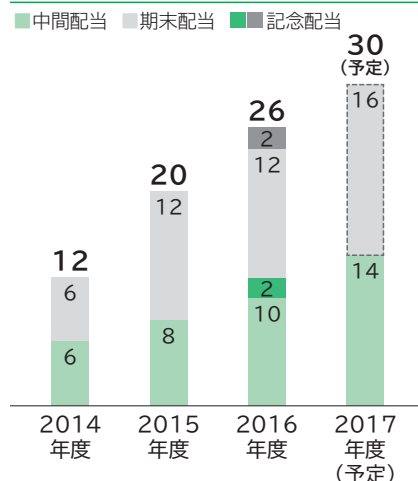
### 2 配当財産の割当てに関する事項及びその総額 当社普通株式1株につき **16円** 総額 **3,471,050,080円**

なお中間配当金として1株につき14円をお支払いしておりますので、年間配当金は1株につき30円となります。

### 3 剰余金の配当が効力を生じる日 2018年3月29日

## 1株当たり配当金の推移

(単位：円)



当社は2015年7月1日付で普通株式2株を1株とする株式併合を実施しておりますので、2015年度以前の配当金については、株式併合の影響を考慮した金額を表記しております。

## 第2号議案 取締役1名選任の件

経営監督機能の一層の強化を図るため、社外取締役を1名増員することとし、取締役1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。



おんじ よしみつ  
恩地 祥光

生年月日  
1954年11月1日生

新任

社外

独立

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

1977年4月	(株)ダイエー入社	2007年6月	同社取締役兼主席執行役員
1994年4月	同社経営企画本部長	2010年6月	同社代表取締役社長兼CEO
1998年9月	(株)アール・イー・パートナーズ取締役副社長 (2000年4月退任)	2016年10月	同社代表取締役会長(2017年9月退任)
1999年12月	(有)オズ・コーポレーション取締役(代表)(現任)	2016年12月	M&Aキャピタルパートナーズ(株)取締役(2017年9月退任)
2000年3月	(株)レコフ事務所(現(株)レコフ)執行役員		

### 社外取締役候補者の選任理由

経営者としての豊富な経験と幅広い見識を活かし、独立した立場で、取締役の職務執行に対する監督強化などガバナンス体制の強化に資することが期待されるため、新任の社外取締役候補者いたしました。

- (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あります。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いたします。  
4. 候補者は、増員として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在任取締役の任期と同一となります。  
第201期(自2018年1月1日至2018年12月31日)に係る定時株主総会終結の時まで  
5. 当社は、候補者を(株)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。

### (ご参考 社外取締役の独立性判断基準)

当社は、(株)東京証券取引所が定める独立性判断基準に加え、以下の基準のいずれにも該当しない場合には、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。

- (1)直近事業年度における当社の連結売上上の2%以上を占める取引先またはその業務執行者
- (2)当社の総議決権数の10%を超える議決権を有する株主またはその業務執行者
- (3)当社の会計監査人である監査法人の代表社員、社員または従業員
- (4)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1千万円を超えるコンサルタント、会計専門家または法律専門家

### (ご参考 役員候補者の指名の方針及び手続)

当社は、人格・能力・見識・経験等を総合的に判断したうえで、当社グループ全体の企業価値向上に資する資質を有する人物を経営陣幹部に選任し、また取締役・監査役の候補者として指名しております。なお取締役については、独立社外取締役を主要な構成員とする諮問委員会にて審議のうえ、候補者を指名しております。

### 第3号議案 取締役に対する株式報酬制度導入の件

#### 1. 株式報酬制度導入の理由等

当社の取締役の報酬は、「固定報酬」及び「業績連動報酬」により構成されており、「固定報酬」につきましては、2008年3月28日開催の第190期定時株主総会において月額3千5百万円以内、また、「業績連動報酬」につきましては、2013年3月28日開催の第195期定時株主総会において、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(ただし社外取締役を除きます。)とご承認いただき現在に至っております。

今般、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た役員報酬制度の見直しを行い、当社の取締役(社外取締役を除きます。以下断りがない限り同じとします。)及び取締役を兼任しない執行役員(以下「取締役等」といいます。)に対する新たな株式報酬制度「株式給付信託(BBT(=Board Benefit Trust))」(以下「本制度」といいます。)を導入することといたしたいと考えております。

本制度は、取締役等の報酬と当社の株式価値との連動性をより明確にし、取締役等が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落リスクまでも株主の皆様と共有することで、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おります。当社としては、かかる目的に照らし、本議案の内容は相当であるものと考えております。

本制度の導入により、取締役等の報酬は、「固定報酬」、「業績連動報酬」及び「株式報酬」の三種類により構成されることとなります。

本議案は、従来の報酬枠とは別枠で、新たな「株式報酬」を当社の取締役に対して支給するため、報酬等の具体的内容及びその額の具体的な算定方法についてのご承認をお願いするものです。なお、本制度の詳細につきましては、下記2.の枠内で、取締役会にご一任願いたいと存じます。

本制度の対象となる取締役は社外取締役を除く8名であり、また、本制度の対象となる取締役を兼任していない執行役員は9名であります。

#### (ご参考 取締役の報酬イメージ)

【現 在】	月額3千5百万円以内	前事業年度の連結経常利益の1%かつ親会社株主に帰属する当期純利益の2%以内	
取 締 役	固定報酬	業績連動報酬	
社外取締役	固定報酬	-	
↓			
【報酬制度見直し後】	月額3千5百万円以内	前事業年度の連結経常利益の1%かつ親会社株主に帰属する当期純利益の2%以内	1事業年度に対して上限4万株(4万ポイント)
取 締 役	固定報酬	業績連動報酬	株式報酬
社外取締役	固定報酬	-	-



## 2. 本制度における報酬等の具体的な内容及びその額の具体的な算定方法等

### (1) 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」といいます。)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」といいます。)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」といいます。)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。

#### (ご参考 本制度の概要)

ア 当社株式等の給付の対象者	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
イ 本制度の対象期間	3事業年度ごとの期間(当初は2018年12月末日で終了する事業年度から2020年12月末日に終了する事業年度までの3事業年度)
ウ 取締役等に給付される当社株式の数の上限及び当社株式の取得方法等	
当社株式の数の上限	上限となる当社株式の数(取締役等に付与されるポイントの数)は、1事業年度に対して6万株(6万ポイント)(うち取締役分として4万株(4万ポイント))
発行済株式総数に対する割合	発行済株式総数(2017年12月31日時点、自己株式控除後)に対する割合は、1事業年度当たり約0.03%
取得方法	取引市場等を通じて取得
エ 取締役等に対する当社株式等の給付時期及び内容	
給付時期	原則として取締役等の退任時
給付内容	当社株式の給付及び当社株式の時価相当の金銭給付

### (2) 本制度の対象者

取締役(社外取締役を除きます。)及び取締役を兼任しない執行役員

### (3) 信託期間

2018年5月(予定)から本信託が終了するまで(なお、本信託の信託期間について、特定の終了期日は定めず、本制度が継続する限り本信託は継続します。本制度は、当社株式の上場廃止、規程の廃止等により終了します。)

### (4) 信託金額

本議案をご承認いただくことを条件として、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(以下当該3事業年度の期間を

「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事業年度ごとの期間を、それぞれ「対象期間」といいます。)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いたします。

まず、当社は、本信託設定(2018年5月(予定))時に、当初対象期間に対応する必要資金として見込まれる相当額の金銭を拠出し、本信託を設定します。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、下記(6)のとおり、1事業年度当たり6万ポイント(うち取締役分として4万ポイント)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いたします。なお、ご参考として、2018年2月15日の終値1,701円を適用した場合、上記の必要資金は、最大約3億6百万円となります。

また、当初対象期間経過後も、本制度が終了するまでの間、当社は、原則として対象期間ごとに、本制度に基づく取締役等への給付を行うために必要な株式数を合理的に見込み、本信託が先行して取得するために必要と認める資金を、本信託に追加拠出することとします。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(直前までの各対象期間に関して取締役等に付与されたポイント数に相当する当社株式で、取締役等に対する給付が未了であるものを除きます。)及び金銭(以下「残存株式等」といいます。)があるときは、残存株式等は以後の対象期間における本制度に基づく給付の原資に充当することとし、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します。

#### (5) 当社株式の取得方法及び取得株式数

本信託による当社株式の取得は、上記(4)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こととします。

なお、当初対象期間につきましては、本信託設定後遅滞なく、18万株を上限として取得するものとします。

#### (6) 取締役等に給付される当社株式等の数

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(うち取締役分として4万ポイント)を上限とします。これは、現行の役員報酬の支給水準、取締役等の員数の動向と今後の見込み等を総合的に考慮して決定したものであり、相当であるものと判断しております。

なお、取締役等に付与されるポイントは、下記(7)の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(ただし本議案をご承認いただいた後において、当社株

式について、株式分割、株式無償割当てまたは株式併合等が行われた場合には、その比率等に応じて、ポイント数の上限及び付与済みのポイント数または換算比率について合理的な調整を行います。)

下記(7)の当社株式等の給付に当たり基準となる取締役等のポイント数は、原則として、退任時まで当該取締役等に付与されたポイント数とします(以下このようにして算出されたポイントを「確定ポイント数」といいます。)

#### (7) 当社株式等の給付及び報酬等の額の算定方法

取締役等が退任し、規程に定める受益者要件を満たした場合、当該取締役等は、所定の受益者確定手続を行うことにより、原則として上記(6)に記載の内容に従って定められる「確定ポイント数」に応じた数の当社株式について、退任時に本信託から給付を受けます。

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。

取締役等が受ける報酬等の額は、ポイント付与時において、取締役等に付与されるポイント数の合計に本信託の有する当社株式の1株当たりの帳簿価格を乗じた金額(ただし当社株式について、株式分割、株式無償割当てまたは株式併合等が行われた場合には、その比率等に応じて合理的な調整を行います。)を基礎とします。また、規程の定めに従って例外的に金銭が給付される場合において相当と認められるときは、当該金額を加算した額とします。

#### (8) 議決権行使

本信託内の当社株式に係る議決権は、信託管理人の指図に基づき、一律に行使しないこととします。かかる方法によることで、本信託内の当社株式に係る議決権の行使について、当社経営への中立性を確保することを企図しています。

#### (9) 配当の取扱い

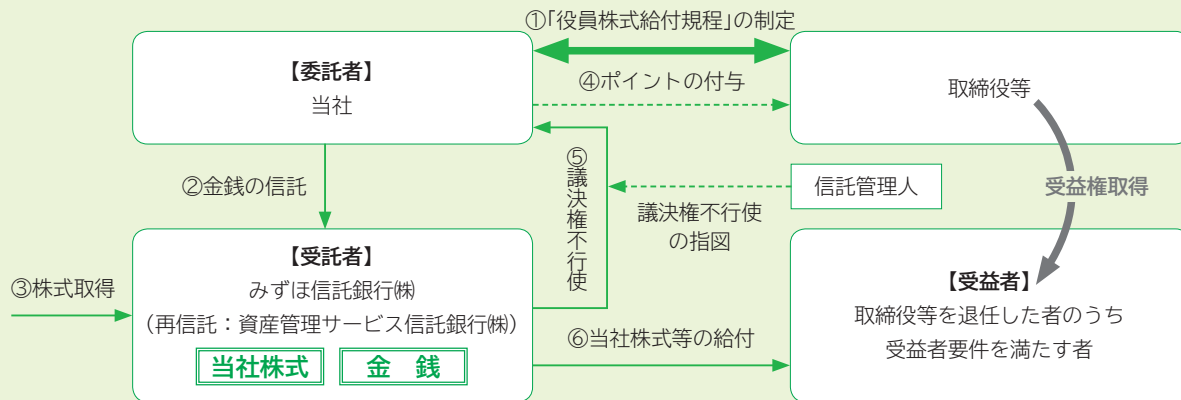
本信託内の当社株式に係る配当は、本信託が受領し、当社株式の取得代金や本信託に係る受託者の信託報酬等に充てられます。なお、本信託が終了する場合において、本信託内に残存する金銭のうち、本信託の信託契約に定める金額を超える分は、規程の定めに従って、その時点で在任する取締役等に対して、各々が保有するポイント数に応じて、按分して給付されることとなります。

#### (10) 信託終了時の取扱い

本信託は、当社株式の上場廃止、規程の廃止等の事由が発生した場合に終了します。

本信託終了時における本信託の残余財産については、法令及び当社定款並びに本信託の信託契約に基づき適正に処理します。

(ご参考：本制度の仕組みの概要)



- ①当社は、本議案につき承認を受けた範囲内において、「役員株式給付規程」(以下「規程」といいます。)を制定します。
- ②当社は、本議案につき承認を受けた範囲内で金銭を信託します。
- ③本信託は、②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。
- ④当社は、規程に基づき取締役等にポイントを付与します。
- ⑤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。
- ⑥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」といいます。)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。

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、政府の経済対策等を背景として、企業収益や雇用・所得環境の改善等により個人消費・民間設備投資が増加するなど、緩やかな回復が継続しました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場につきましては、空室率は低水準で推移し、賃料も緩やかな上昇傾向が継続するなど、堅調に推移しました。分譲住宅市場につきましては、エリア等による二極化傾向が強まっておりますが、低金利や諸政策の後押しもあり、都心部を中心に引き続き需要は底堅く推移しました。また、不動産投資市場につきましては、良好な資金調達環境を背景に激しい取得競争が続いており、ホテルや物流施設等の取引が拡大する動きも見られました。

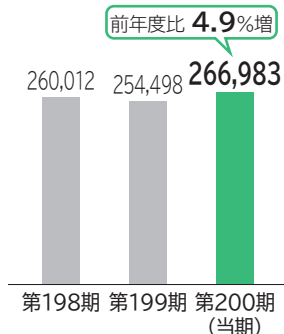
このような事業環境のもと、当連結会計年度における当社グループの連結業績につきましては、住宅事業において都心部の大型タワーマン

ションを中心に引渡戸数が増加したこと等により営業収益は2,669億8千3百万円(前年度2,544億9千8百万円、前年度比4.9%増)、営業利益は447億5千7百万円(前年度363億6千3百万円、前年度比23.1%増)と前年度比で増収増益となりました。また、金融収支の改善等により、経常利益は394億1千6百万円(前年度306億3千5百万円、前年度比28.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は225億9千9百万円(前年度197億4千2百万円、前年度比14.5%増)となりました。

以下、事業別の概況につきご報告申し上げます。

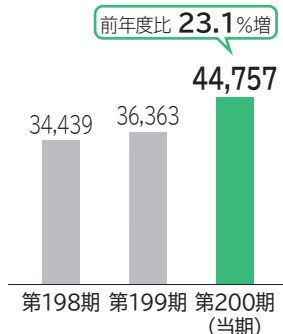
#### 営業収益

(単位:百万円)



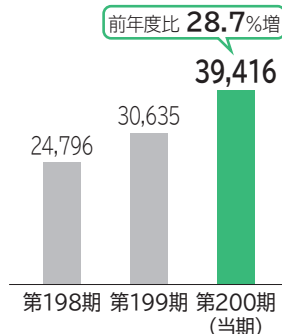
#### 営業利益

(単位:百万円)



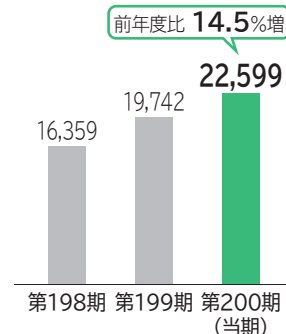
#### 経常利益

(単位:百万円)



#### 親会社株主に帰属する 当期純利益

(単位:百万円)





■ セグメント概況



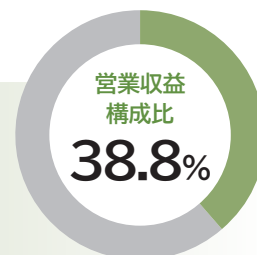
ビル事業

営業収益 **103,462**百万円

営業利益 **31,999**百万円

主な事業内容

オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸及び管理



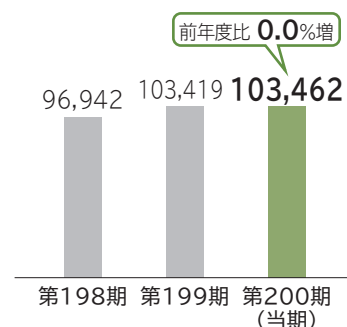
「豊島区旧庁舎跡地再開発プロジェクト」(東京都豊島区)や「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」(東京都中央区)の推進、短期回転型事業や再開発事業を積極化するための物件取得、多様な働き方のニーズに対応するシェアオフィス「+OURS(プラスアワーズ)」の開発等、新たな成長に向けた施策を着実に進める一方、お客様に「安全・安心・快適」を感じていただくためのソフト・ハードの品質確保等に鋭意取り組んでまいりました。

当連結会計年度においては、前年度に計上した販売用不動産売上の剥落があったものの、「エンパイヤビル」(東京都中央区)等が新規稼働し、「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)等が通期稼働したほか、稼働率の向上等により賃貸収益が好調に推移するとともに、東京不動産管理(株)の完成工事高の増加や西新サービス(株)の連結子会社化等により、管理受託等収益が増加いたしました。

この結果、営業収益は1,034億6千2百万円(前年度1,034億1千9百万円、前年度比0.0%増)、営業利益は319億9千9百万円(前年度310億9千4百万円、前年度比2.9%増)となりました。

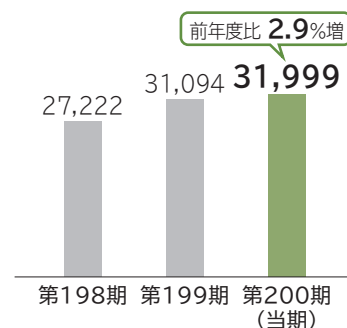
営業収益

(単位:百万円)



営業利益

(単位:百万円)



エンパイヤビル



大手町フィナンシャルシティ  
グランキューブ

## セグメント概況



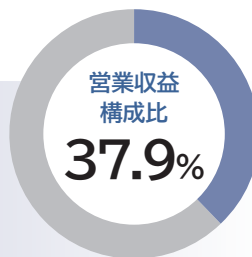
### 住宅事業

営業収益 **101,140**百万円

営業利益 **16,739**百万円

#### 主な事業内容

マンション・戸建住宅の開発、販売、賃貸及び管理



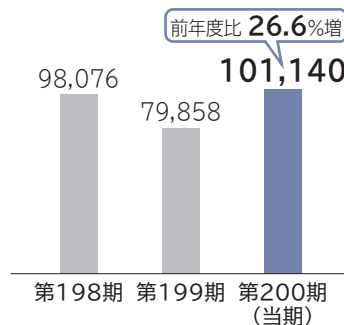
分譲マンションブランド「Brillia(ブリリア)」の価値向上とお客様評価NO.1を目指して、「製」「販」「管」一体となりお客様に寄り添った品質・サービスの向上を通じた収益力強化に取り組んでまいりました。また、賃貸マンションにご入居されるお客様の満足度を更に高める商品企画・サービス提供の徹底を企図し、賃貸マンションブランド「Brillia ist(ブリリア イスト)」を新たに展開することといたしました。

当連結会計年度においては、住宅分譲で「Brillia Towers 目黒」(東京都品川区)、「Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE」(東京都中央区)、「Brillia City 石神井台」(東京都練馬区)、「Brillia 高輪 The Court」(東京都港区)等を売上に計上いたしました。

この結果、売上計上戸数が前年度に比べて大幅に増加したことから、営業収益は1,011億4千万円(前年度798億5千8百万円、前年度比26.6%増)、営業利益は167億3千9百万円(前年度62億7千1百万円、前年度比166.9%増)となりました。

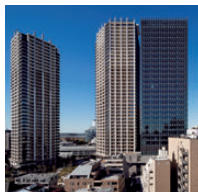
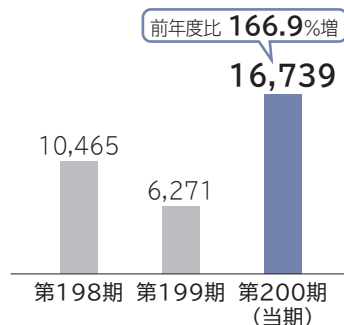
#### 営業収益

(単位:百万円)



#### 営業利益

(単位:百万円)



Brillia Towers 目黒



Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE



Brillia City 石神井台



Brillia 高輪 The Court

■ セグメント概況



営業収益 **40,229** 百万円  
 営業利益 **3,807** 百万円



主な事業内容

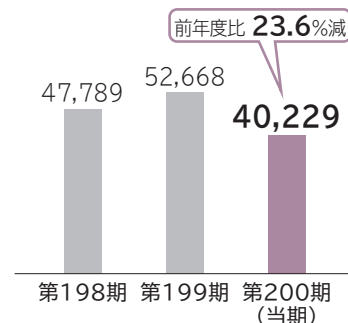
- 不動産流通事業 不動産の売買・仲介・コンサルティング
- アセットソリューション事業 不動産の買取再販
- 駐車場事業 駐車場の開発・運営

不動産流通事業におきましては、CRE営業(企業が保有・利用する不動産に対する有効活用等の提案営業)の強化を図るとともに、更なる収益力の強化に取り組んでまいりました。また、駐車場事業におきましては、業容拡大とともに、お客様満足度の向上、新規物件開発等による収益の向上に努めてまいりました。

当連結会計年度においては、駐車場事業が堅調に推移したものの、アセットソリューション事業の売上高が減少した結果、営業収益は402億2千9百万円(前年度526億6千8百万円、前年度比23.6%減)、営業利益は38億7百万円(前年度53億8千3百万円、前年度比29.3%減)となりました。

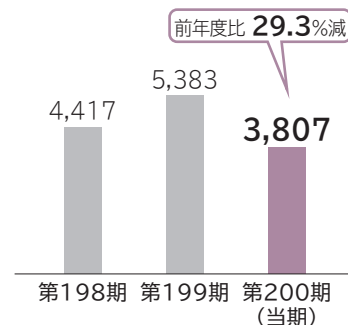
営業収益

(単位:百万円)



営業利益

(単位:百万円)



東京建物グループ駐車場ブランドロゴマーク



NPC24Hユウタウン総曲輪パーキング(富山県富山市)

## セグメント概況

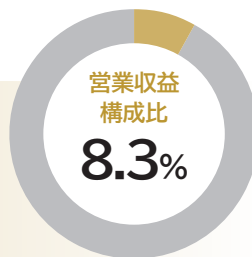


営業収益 **22,150**百万円

営業損失 **580**百万円

### 主な事業内容

リゾート事業、クオリティライフ事業、保育事業、資産運用事業、海外事業、不動産鑑定業その他



リゾート事業におきましては、愛犬同伴型リゾート施設「レジーナリゾート旧軽井沢」(長野県北佐久郡)、「レジーナリゾート蓼科」(長野県茅野市)を開業するなど、独自のノウハウを活かした事業に引き続き注力いたしました。クオリティライフ事業におきましては、サービス付き高齢者向け住宅「グレイプス立石」(東京都葛飾区)を新規開業するなど、業容拡大に努めました。また、保育サービスに対する社会的なニーズの高まりに応えるべく、新たに保育事業への取り組みをスタートさせ、「おはよう保育園」3施設を開園いたしました。海外事業におきましては、ミャンマー新投資法に基づく投資許可を受けた第1号の案件として、ミャンマー国ヤンゴン市中心部における大規模複合開発事業に着手いたしました。

当連結会計年度においては、積極的な新規施設の開業のほか連結子会社が増加した結果、営業収益は221億5千万円(前年度185億5千2百万円、前年度比19.4%増)と増収になりましたが、開業費の負担等により5億8千万円の営業損失(前年度 営業損失1億4千6百万円)となりました。



レジーナリゾート旧軽井沢



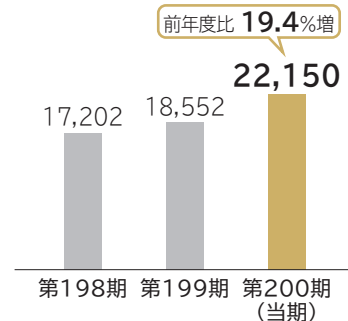
グレイプス立石



おはよう保育園 横浜根岸

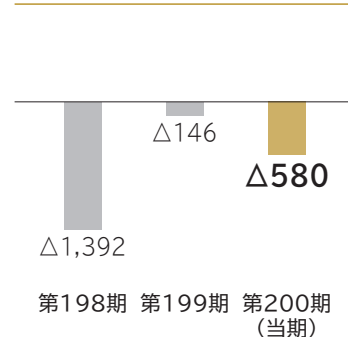
### 営業収益

(単位:百万円)



### 営業利益

(単位:百万円)





## 2. 対処すべき課題

今後のわが国経済は、政府の各種政策効果等を背景に、雇用・所得環境の改善が続き民間需要を中心とした緩やかな景気の回復基調が継続するものと見込まれますが、海外の政治経済動向や金融資本市場の影響に留意する必要があります。

こうしたなか、当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場につきましては、国内景気の回復に伴う旺盛なオフィス需要を背景に引き続き空室率が低水準で推移するとともに賃料の上昇傾向の継続が期待されます。分譲住宅市場につきましては、都心部を中心とした堅調な需要に支えられる一方で、販売価格の高止まり等の影響から中古住宅を選択する動きが見られるなどお客様の購買動向の変化等について注視する必要があります。また、不動産投資市場につきましては、低金利等を背景として活況を呈しておりますが、取引価格の高騰など一部には過熱感が見られ今後の投資マインドの動向については一層留意する必要があります。

このような事業環境のもと、当社グループは、2015年度に策定した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」(2015～2019年度)に基づき、既存事業の創意工夫による収益力強化と新たな成長分野への積極的な事業展開を着実に実行してまいります。ビル事業における都市再開発事業の推進、オフィスサービスの一層の充実、都市型商業施設・都市型ホテルの開発等に鋭意取り組み、住宅事業における「Brillia(ブリリア)」ブランドの更なる価値向上や不動産流通事業におけるアセットソリューション機能を活用した収益力強化を進めてまいります。更に、駐車場事業における管理車室数の拡大、クオリティライフ事業におけるソフトサービスの充実、リゾート事業における愛犬同伴型リゾート施設の拡充等に取り組んでまいります。新たな成長分野での事業展開につきましては、海外事業の新規エリアへの展開、昨年スタートした保育事業の拡充等へチャレンジしてまいります。

当社グループは、これからも企業としての社会的責任(CSR)を十分に果たしつつ、多様なステークホルダーとの信頼関係の維持向上により「次も選ばれる」企業グループへ成長すること等を通じて、長期的かつ持続的な企業価値の増大に努めてまいります。

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 3倍  
有利子負債/EBITDA倍率 1.3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



### 3. 資金調達の状況

当連結会計年度は、当社において2017年3月31日を実行日とするハイブリッドファイナンス(劣後特約付ローン)による280億円の資金調達を行ったほか、2017年3月22日に第25回無担保社債100億円を、2017年5月1日に第26回無担保社債100億円を、2017年8月30日に第27回無担保社債100億円を発行しました。

### 4. 設備投資等の状況

当連結会計年度は、保有建物のリニューアル工事等を中心として、合計447億4千5百万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197期 (2014年12月期)	第198期 (2015年12月期)	第199期 (2016年12月期)	第200期 (2017年12月期) (当連結会計年度)
営 業 収 益 (百万円)	237,049	260,012	254,498	<b>266,983</b>
経 常 利 益 (百万円)	17,317	24,796	30,635	<b>39,416</b>
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	82,944	16,359	19,742	<b>22,599</b>
一株当たり当期純利益 (円)	193.12	(注) 75.91	91.00	<b>104.17</b>
総 資 産 (百万円)	1,319,465	1,297,112	1,314,558	<b>1,441,050</b>
純 資 産 (百万円)	305,808	312,530	325,593	<b>353,419</b>

(注) 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。第198期の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、一株当たり当期純利益を算定しております。

## 6. 重要な子会社の状況

### 1 重要な子会社の状況

会社名	資本金 百万円	議決権比率 %	主要な事業内容
東京建物不動産販売(株)	4,321	100.0	不動産の仲介・賃貸、アセットソリューション事業
東京不動産管理(株)	120	76.0	オフィスビル等の管理事業
(株)東京建物アメニティサポート	100	100.0	マンション等の管理事業
東京建物リゾート(株)	100	100.0	ホテル・ゴルフ場・温浴施設等の運営事業、不動産賃貸事業
日本パーキング(株)	100	100.0	駐車場事業

(注) 上記の重要な子会社5社を含む連結子会社は35社、持分法適用会社は13社であります。

### 2 重要な企業結合の状況

- (1) 当社は、2017年3月に西新サービス(株)の株式を取得し、連結子会社としております。
- (2) 当社は、2017年4月に当社の連結子会社である東京建物リゾート(株)のゴルフ場現地法人11社の株式保有に関する事業を吸収分割により承継し、同時に当社を存続会社、これらの現地法人を消滅会社とする吸収合併を行っております。
- (3) 当社は、2017年4月に(株)ケアライクの株式を取得し、連結子会社としております。

## 7. 主要な事業内容

主要な事業	内 容	第200期（当連結会計年度）	
		営業収益 百万円	構成比 %
ビル事業	オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸及び管理	103,462	38.8
住宅事業	マンション・戸建住宅の開発、販売、賃貸及び管理	101,140	37.9
アセットサービス事業	不動産流通事業、アセットソリューション事業、駐車場事業	40,229	15.0
その他	リゾート事業、クオリティライフ事業、保育事業、資産運用事業、海外事業、不動産鑑定業その他	22,150	8.3
合 計		266,983	100.0

## 8. 主要な営業所

会社名	名 称	所在地
東京建物 (株)	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)	本 店	東京都中央区
東京不動産管理 (株)	本 店	東京都墨田区
(株)東京建物アメニティサポート	本 店	東京都中央区
東京建物リゾート (株)	本 店	東京都中央区
日本パーキング (株)	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

事業部門	使用人数		前連結会計年度末比増減 名
	名	名	
ビル	1,608	(3,059)	+279
住宅	1,171	(759)	+147
アセットサービス	501	(209)	+16
その他	1,441	(1,402)	+804
全社（共通）	92	(9)	+1
合計	4,813	(5,438)	+1,247

- (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。
3. 当連結会計年度末において、使用人数が前連結会計年度末と比べ1,247名増加しております。主な要因は、2017年3月に西新サービス㈱（ビル及び住宅事業部門）、2017年4月に㈱ケアライク（その他事業部門）を連結子会社としたためであります。

### 2 当社の使用人の状況

使用人数 名	前事業年度末比増減 名	平均年齢 歳 ヵ月	平均勤続年数 年 ヵ月
587 (55)	+13	41 10	10 7

- (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

借入先	借入金残高 百万円
㈱ みずほ銀行	101,842
㈱ 三井住友銀行	80,276
三井住友信託銀行㈱	53,537
㈱ 日本政策投資銀行	53,060
㈱ 三菱東京UFJ銀行	53,053
みずほ信託銀行㈱	39,011
信金中央金庫	16,971

## 2 会社の株式に関する事項

### 1. 株式数

発行可能株式総数	株 400,000,000
発行済株式総数	株 216,963,374 (自己株式22,744株を含む。)

### 2. 株主数

株主数	名 14,759
-----	-------------

### 3. 大株主

株主名	持株数 千株	持株比率 %
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	16,996	7.83
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	11,492	5.30
損害保険ジャパン日本興亜(株)	5,242	2.42
明治安田生命保険(相)	4,729	2.18
JP MORGAN CHASE BANK 380634	4,176	1.92
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	4,159	1.92
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口5)	4,109	1.89
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	3,851	1.78
THE BANK OF NEW YORK 133970	3,666	1.69
資産管理サービス信託銀行(株)(投信受入担保口)	3,465	1.60

(注) 持株比率は自己株式(22,744株)を控除して計算しております。



### 3 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 取締役会議長	佐久間 一	
代表取締役 会長執行役員	種 橋 牧 夫	東京建物不動産販売(株) 取締役会長
代表取締役 社長執行役員	野 村 均	
代表取締役 専務執行役員	柴 山 久 雄	住宅事業本部長
取 締 役 専務執行役員	加 茂 正 巳	アセットサービス事業本部長兼クオリティライフ事業本部長 東京建物不動産販売(株) 代表取締役社長執行役員
取 締 役 常務執行役員	福 居 賢 悟	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	小 澤 克 人	広報 CSR 部・財務部・経理部・鑑定部担当兼海外事業本部長 兼リゾート事業本部長兼海外事業部長
取 締 役 常務執行役員	和 泉 晃	人事部・企画部・総務コンプライアンス部担当兼企画部長
取 締 役	佐々木 恭之助	
取 締 役	黒 田 則 正	
取 締 役	今 井 義 行	
監 査 役 (常 勤)	花 澤 敏 行	
監 査 役 (常 勤)	川久保 公 司	
監 査 役	服 部 秀 一	
監 査 役	山 口 隆 央	

- (注) 1. 佐々木恭之助、黒田則正、今井義行の3氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であり、(株)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. 服部秀一、山口隆央の両氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であり、(株)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「4. 社外役員に関する事項」に記載のとおりであります。
4. 山口隆央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. 2017年3月29日開催の第199期定時株主総会において、小澤克人、和泉 晃、今井義行の3氏は取締役に新たに選任され、また、川久保公司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. 2017年3月29日開催の第199期定時株主総会の終結の時をもって、尾越達男氏は取締役に退任し、また、遠山光良氏は監査役を辞任いたしました。
7. 各取締役の任期は2017年3月29日開催の第199期定時株主総会終結の時から第201期(自2018年1月1日至2018年12月31日)定時株主総会終結の時までであります。
8. 監査役花澤敏行、服部秀一の両氏の任期は2016年3月29日開催の第198期定時株主総会終結の時から第202期(自2019年1月1日至2019年12月31日)定時株主総会終結の時までであります。
9. 監査役山口隆央氏の任期は2016年3月29日開催の第198期定時株主総会終結の時から第201期(自2018年1月1日至2018年12月31日)定時株主総会終結の時までであります。
10. 監査役川久保公司氏の任期は2017年3月29日開催の第199期定時株主総会終結の時から第201期(自2018年1月1日至2018年12月31日)定時株主総会終結の時までであります。
11. 当社は執行役員制度を導入しております。2018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通りであります。

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
執行役員	稲 田 史 夫	ビル営業推進部長
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	(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長
執行役員	田 代 雅 実	プロジェクト開発部長
執行役員	加 藤 久 利	東京建物シニアライフサポート(株) 代表取締役社長
執行役員	秋 田 秀 士	住宅事業副本部長
執行役員	栄 田 聡	関西支店長兼関西住宅事業部長
執行役員	神 保 健	住宅情報開発部長
執行役員	古 林 慎二郎	都市開発事業部長

## 2. 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。

## 3. 取締役及び監査役の報酬等の額

役員区分	支給人員	報酬等の種類別総額		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)	12 (4)	294 (21)	127 (-)	422 (21)
監査役 (うち社外監査役)	5 (2)	64 (12)	- (-)	64 (12)
合計 (うち社外役員)	17 (6)	359 (33)	127 (-)	486 (33)

(注) 当社の取締役の報酬は固定報酬と業績連動報酬(ただし社外取締役を除く。)で構成されております。固定報酬は月額3千5百万円以内(2008年3月28日第190期定時株主総会決議)、業績連動報酬は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%以内(2013年3月28日第195期定時株主総会決議)としており、社外取締役を除いた各取締役の報酬については独立社外取締役を主要な構成員とする諮問委員会にて審議のうえ、取締役会で決定しております。当社の監査役の報酬は月額8百万円以内(2008年3月28日第190期定時株主総会決議)としております。

## 4. 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	黒田 則正	(株)ジェイティービー	社外監査役
		セイコーインスツル(株)	社外監査役
		(株)エフエム東京	社外監査役
		(一財)松翁会	理事長
社外監査役	服部 秀一	服部総合法律事務所	弁護士
		ウシオ電機(株)	社外取締役
		(株)ルック	社外監査役
社外監査役	山口 隆央	山口公認会計士事務所	公認会計士
		サトーホールディングス(株)	社外監査役
		キョーリン製薬ホールディングス(株)	社外監査役

- (注) 1. 当社と(一財)松翁会の間には健康診断業務委託等の取引があり、2017年度の年間支払額は1千万円未満であります。また、当社は同財団に対して寄付を行っており、2017年度の年間寄付額は1百万円未満であります。  
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	佐々木恭之助	当事業年度に開催された取締役会12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。
社外取締役	黒田 則正	当事業年度に開催された取締役会12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。
社外取締役	今井 義行	当事業年度の在任中に開催された取締役会9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。
社外監査役	服部 秀一	当事業年度に開催された取締役会12回のうち11回及び監査役会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	山口 隆央	当事業年度に開催された取締役会12回及び監査役会13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。

## 4 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	73 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	124 百万円

(注) 1. 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など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同意の判断をいたしました。

2. 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

該当事項はありません。

### 4. 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人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、会計監査人の解任または不再任に関する議案を決定し、取締役会は、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、会計監査人が会社法第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、会計監査人を解任いたします。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、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

### 5. 会計監査人が受けた過去2年間の業務停止処分

金融庁が2015年12月22日付で発表した懲戒処分等の内容の概要

①処分対象 新日本有限責任監査法人

②処分内容 ・ 業務改善命令（業務管理体制の改善）  
 ・ 3ヶ月間の業務の一部停止命令（契約の新規締結に関する業務の停止）  
 （2016年1月1日から同年3月31日まで）

③処分理由 ア. ㈱東芝の2010年3月期、2012年3月期及び2013年3月期における財務書類の監査において、同監査法人の公認会計士が、相当の注意を怠り、重大な虚偽のある財務書類を重大な虚偽のないものとして証明したため  
 イ. 同監査法人の運営が著しく不当と認められたため

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 (2017年12月31日現在)

(単位：百万円)

資産の部	
科目	金額
<b>流動資産</b>	<b>308,600</b>
現金及び預金	45,149
受取手形及び営業未収入金	10,779
販売用不動産	77,636
仕掛販売用不動産	67,678
開発用不動産	76,626
繰延税金資産	2,014
その他	28,750
貸倒引当金	△35
<b>固定資産</b>	<b>1,132,449</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>789,543</b>
建物及び構築物	240,711
土地	531,906
建設仮勘定	6,526
その他	10,399
<b>無形固定資産</b>	<b>112,212</b>
借地権	106,410
その他	5,801
<b>投資その他の資産</b>	<b>230,694</b>
投資有価証券	139,635
匿名組合出資金	4,686
長期貸付金	21
繰延税金資産	1,249
敷金及び保証金	21,365
退職給付に係る資産	1,711
その他	62,117
貸倒引当金	△93
<b>資産合計</b>	<b>1,441,050</b>

負債の部	
科目	金額
<b>流動負債</b>	<b>187,571</b>
短期借入金	51,743
コマーシャル・ペーパー	15,000
1年内償還予定の社債	20,000
未払金	11,132
未払法人税等	7,999
完成工事補償引当金	15
賞与引当金	778
役員賞与引当金	44
環境対策引当金	210
不動産特定共同事業出資受入金	26,552
その他	54,096
<b>固定負債</b>	<b>900,059</b>
社債	125,000
長期借入金	597,642
繰延税金負債	28,682
再評価に係る繰延税金負債	27,277
役員退職慰労引当金	224
環境対策引当金	53
受入敷金保証金	74,187
退職給付に係る負債	11,156
不動産特定共同事業出資受入金	22,161
その他	13,673
<b>負債合計</b>	<b>1,087,630</b>
純資産の部	
<b>株主資本</b>	<b>246,295</b>
資本金	92,451
資本剰余金	66,722
利益剰余金	87,153
自己株式	△32
<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>98,636</b>
その他有価証券評価差額金	62,508
土地再評価差額金	30,932
為替換算調整勘定	4,530
退職給付に係る調整累計額	664
<b>非支配株主持分</b>	<b>8,487</b>
<b>純資産合計</b>	<b>353,419</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>1,441,050</b>

(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。



## 連結損益計算書 (自2017年1月1日至2017年12月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営業収益		266,983
営業原価		189,095
営業総利益		77,887
販売費及び一般管理費		33,130
営業利益		44,757
営業外収益		
受取利息及び配当金	2,002	
持分法による投資利益	1,682	
その他	693	4,378
営業外費用		
支払利息	6,103	
借入手数料	1,757	
社債発行費	184	
不動産特定共同事業分配金	640	
その他	1,033	9,719
経常利益		39,416
特別利益		
固定資産売却益	266	
負ののれん発生益	135	401
特別損失		
固定資産売却損	9	
固定資産除却損	130	
減損損失	3,808	
段階取得に係る差損	22	
企業結合における交換損失	27	3,999
税金等調整前当期純利益		35,818
法人税、住民税及び事業税	12,115	
法人税等調整額	133	12,249
当期純利益		23,569
非支配株主に帰属する当期純利益		970
親会社株主に帰属する当期純利益		22,599

(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。

## 貸借対照表 (2017年12月31日現在)

(単位：百万円)

資産の部	
科 目	金 額
<b>流動資産</b>	<b>240,292</b>
現金及び預金	14,464
営業未収入金	7,731
販売用不動産	41,705
仕掛販売用不動産	67,984
開発用不動産	76,667
前渡金	3,378
前払費用	1,836
繰延税金資産	1,264
短期貸付金	10,530
その他	15,641
貸倒引当金	△913
<b>固定資産</b>	<b>970,709</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>643,007</b>
建物	142,648
構築物	2,861
機械及び装置	947
車両運搬具	160
工具、器具及び備品	911
土地	487,294
建設仮勘定	5,709
その他	2,473
<b>無形固定資産</b>	<b>15,480</b>
借地権	15,381
その他	98
<b>投資その他の資産</b>	<b>312,222</b>
投資有価証券	107,965
関係会社株式及び出資金	78,730
その他の関係会社有価証券	24,599
匿名組合出資金	1,828
関係会社匿名組合出資金	34,373
関係会社長期貸付金	30,779
敷金及び保証金	12,710
その他	21,313
貸倒引当金	△80
<b>資産合計</b>	<b>1,211,001</b>

負債の部	
科 目	金 額
<b>流動負債</b>	<b>174,887</b>
短期借入金	56,079
コマーシャル・ペーパー	15,000
1年内償還予定の社債	20,000
未払金	6,756
未払費用	7,033
未払法人税等	5,823
前受金	20,498
預り金	16,645
賞与引当金	206
環境対策引当金	210
不動産特定共同事業出資受入金	26,552
その他	81
<b>固定負債</b>	<b>684,530</b>
社債	125,000
長期借入金	397,419
繰延税金負債	24,443
再評価に係る繰延税金負債	27,277
退職給付引当金	7,063
環境対策引当金	30
関係会社事業損失引当金	505
受入敷金保証金	69,134
不動産特定共同事業出資受入金	22,161
資産除去債務	358
その他	11,135
<b>負債合計</b>	<b>859,418</b>
純資産の部	
<b>株主資本</b>	<b>263,168</b>
資本金	92,451
資本剰余金	63,729
資本準備金	63,729
その他資本剰余金	0
<b>利益剰余金</b>	<b>107,023</b>
その他利益剰余金	107,023
(買換資産圧縮積立金)	5,325
(繰越利益剰余金)	101,698
<b>自己株式</b>	<b>△36</b>
<b>評価・換算差額等</b>	<b>88,415</b>
その他有価証券評価差額金	57,482
土地再評価差額金	30,932
<b>純資産合計</b>	<b>351,583</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>1,211,001</b>

(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2017年1月1日至2017年12月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
<b>営業収益</b>		
ビル事業収益	63,749	
住宅事業収益	85,617	
その他事業収益	1,964	151,331
<b>営業原価</b>		
ビル事業原価	38,414	
住宅事業原価	58,495	
その他事業原価	2,458	99,369
<b>営業総利益</b>		<b>51,962</b>
販売費及び一般管理費		18,060
<b>営業利益</b>		<b>33,902</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息及び配当金	5,765	
その他	256	6,021
<b>営業外費用</b>		
支払利息	4,314	
借入手数料	1,255	
社債発行費	184	
不動産特定共同事業分配金	640	
貸倒引当金繰入額	345	
その他	138	6,879
<b>経常利益</b>		<b>33,044</b>
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	265	
投資損失引当金戻入額	3,244	
企業結合における交換利益	164	
抱合せ株式消滅差益	3,395	7,070
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	47	
減損損失	2,207	
関係会社事業損失引当金繰入額	179	2,433
<b>税引前当期純利益</b>		<b>37,681</b>
法人税、住民税及び事業税	8,455	
法人税等調整額	73	8,529
<b>当期純利益</b>		<b>29,152</b>

(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。

## 連結計算書類に係る会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2018年2月13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 柳井浩一 ㊟  
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2017年1月1日から2017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。

## 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

## 会計監査報告

## 独立監査人の監査報告書

2018年2月13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 柳井浩一 ㊦  
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2017年1月1日から2017年12月31日までの第200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2017年1月1日から2017年12月31日までの第200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、事業報告に記載されている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及びその子会社から成る企業集団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、意見を表明いたしました。

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、株主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、連結株主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若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事業報告の記載内容及び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その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その結果は相当であると認めます。

2018年2月14日

#### 東京建物株式会社 監査役会

常勤監査役 花澤敏行 ㊟

常勤監査役 川久保公司 ㊟

監査役（社外監査役）服部秀一 ㊟

監査役（社外監査役）山口隆央 ㊟

以上



## プロジェクトのご紹介



Brillia



Brillia一番町  
／東京都千代田区、2019年9月竣工予定

(仮称)雷門2丁目プロジェクト(ホテル)  
／東京都台東区、2018年9月竣工予定

(仮称)天神2丁目プロジェクト  
／福岡市、2018年7月竣工予定



レジーナリゾート旧軽井沢  
／長野県北佐久郡、2017年11月開業




グレイプス湘南辻堂  
／神奈川県茅ヶ崎市、2017年8月開業

## 当期の主な取り組み(2017年1月~12月)

4月1日

東京建物グループ初の保育園  
「おはよう保育園」3施設開園



 おはよう保育園

7月28日

~日本の官民が連携し開発・運営を主導~  
ミャンマー国ヤンゴン市中心部での  
大規模複合開発事業に着手



9月25日

地下鉄「八丁堀」駅至近  
首都中心軸の先進のオフィスビル  
「エンパイヤビル」竣工



2017  
4  
April

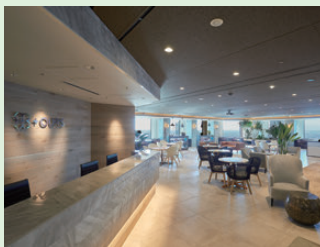
2017  
7  
July

2017  
9  
September

2017  
11  
November

7月31日

多様な働き方のニーズに応える  
東京建物のシェアオフィス  
「+OURS(プラスアワーズ)」開業



11月1日

「Brillia ist(ブリリア イスト)」  
賃貸マンション新ブランド始動



11月23日

東京建物グループ初の都心部における  
介護付有料老人ホーム  
「グレイプスウィス四谷」竣工



## 東京建物の健康経営

### 東京建物グループ 健康経営宣言

東京建物の企業理念は「信頼を未来へ」であり、“世紀を超えた信頼を誇りとし、企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦する”という意味が込められています。

この企業理念を体現するためには、役職員ならびにその家族が健康であることが大切と考えております。

私たち東京建物グループは、役職員の心身の健康を「企業の持続的な発展の源泉」と捉え、一人ひとりの健康の維持・増進活動を積極的に推進してまいります。

代表取締役社長執行役員  
最高健康経営責任者 **野村 均**

### 「健康経営」 トピックス



健康診断受診率  
7年連続 **100%**

東京建物は2011年から  
7年連続で健康診断受診率  
100%を達成いたしました。

### ホワイト500

経済産業省が優良な健康経営を実践している企業を認定するもの。

2017年から始まったこの制度で「ホワイト500」の一員に認定されました。



### 健康優良企業

健康企業宣言東京推進協議会が、企業全体で健康づくりに取り組むことを宣言し、一定の成果を上げた企業を認定するもの。

当社グループ8社が、「健康優良企業」に認定されました。



### 健康経営格付

(株)日本政策投資銀行が従業員の健康に配慮した取組みを行う企業を評価して融資の条件に反映するもの。

2014年3月に不動産業界で初めて最高ランクの格付を取得いたしました。





# 東京建物のCSR



## CSRの取り組み

東京建物グループは、持続可能な社会の実現に向けて、当社グループが果たす役割、そしてどのような取り組みを行っているのかをステークホルダーの皆さまにお伝えする目的でCSR情報を社会に発信しています。

すべてのデータを含む取組みは「CSRサイト」に、各年の取組みをまとめた「CSRレポート(詳細版)」をPDFで開示しています。また、より多くの方々に向けて読みやすく構成した「CSRコミュニケーションブック(冊子)」を発行しています。

開示情報は、多くのステークホルダーの皆さまにご理解いただけるよう、東京建物グループが社会やお客様にとって重要と考えるテーマを選定し、それに対する近年の取組み事例を中心に情報開示項目の拡充に努めています。

CSRサイトURL ▶ <https://www.tatemono.com/csr/>

## 株主メモ (2017年12月31日現在)

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
定時株主総会基準日	12月31日
期末配当基準日	12月31日
中間配当基準日	6月30日
単元株式数	100株
株主名簿管理人及び特別口座の口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社
同連絡先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-288-324(フリーダイヤル)
公告方法	電子公告 ・電子公告掲載アドレス <a href="https://www.tatemono.com/ir/">https://www.tatemono.com/ir/</a>

但し、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います。

## 個人投資家向けホームページのご案内

個人投資家の皆様に当社を知っていただくために、IRに関する様々な情報をご紹介します。

URL ▶ <https://www.tatemono.com/ir/individual.html>



## コーポレート・ガバナンス報告書

URL ▶ <https://www.tatemono.com/ir/library/governance.html>

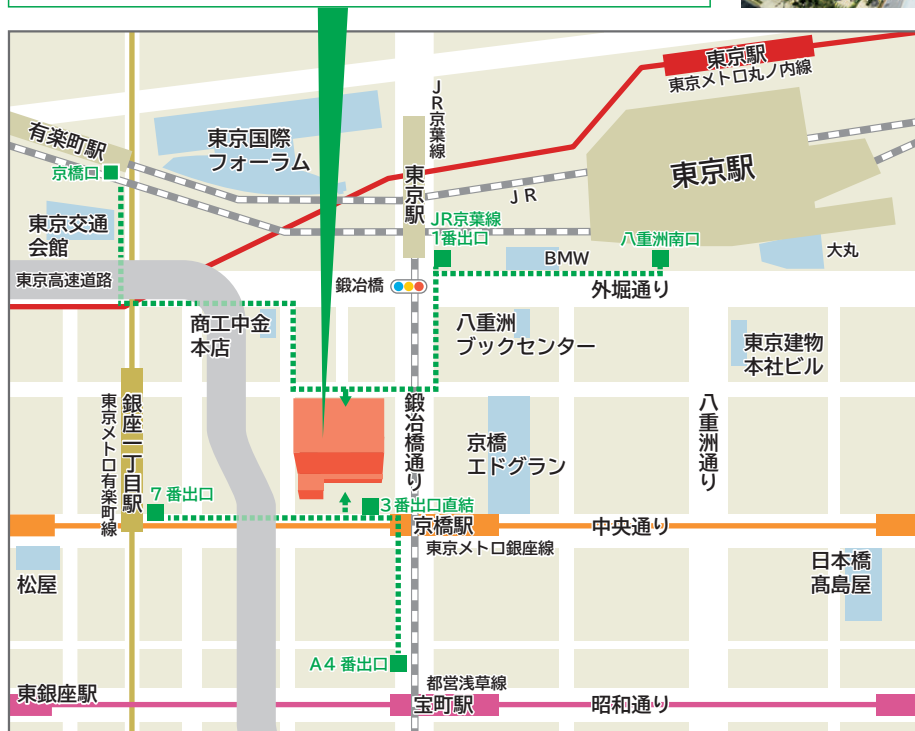
# 株主総会会場ご案内図

本年より、株主総会ご出席の株主さまへのお土産は取りやめとさせていただきます。  
何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

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



### ■ 最寄り駅

#### 東京メトロ

##### ● 銀座線 京橋駅

3番出口直結

##### ● 有楽町線 銀座一丁目駅

7番出口より徒歩2分

#### JR

##### 東京駅

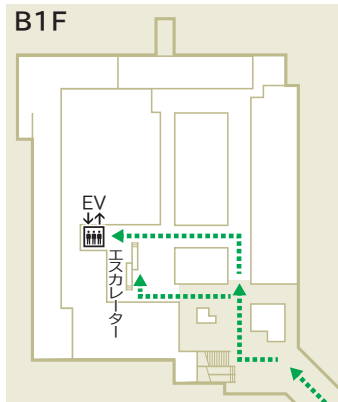
八重洲南口より徒歩6分

京葉線1番出口より徒歩4分

##### 有楽町駅

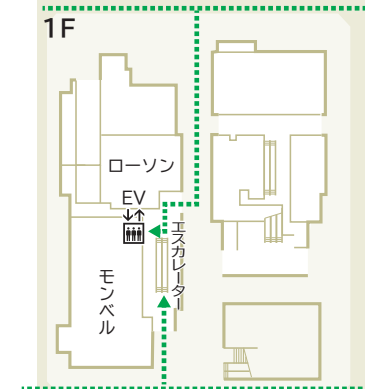
京橋口より徒歩6分

### ■ 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

### 都営地下鉄

##### ● 浅草線 宝町駅

A4番出口より徒歩2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。

環境にやさしく……植物油インキを使用しております。