



平成27年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年2月8日
上場取引所 東

上場会社名 東京建物株式会社
コード番号 8804 URL <http://www.tatemono.com>

代表者 (役職名) 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 佐久間 一
問合せ先責任者 (役職名) 広報CSR部長 (氏名) 埜村 佳永
定時株主総会開催予定日 平成28年3月29日 配当支払開始予定日 平成28年3月30日
有価証券報告書提出予定日 平成28年3月29日
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

TEL 03-3274-1984
平成28年3月30日

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年12月期の連結業績(平成27年1月1日～平成27年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年12月期	260,012	9.7	34,439	12.7	24,796	43.2	16,359	△80.3
26年12月期	237,049	7.7	30,559	4.1	17,317	△21.1	82,944	719.5

(注) 包括利益 27年12月期 20,706百万円 (△83.3%) 26年12月期 124,306百万円 (142.4%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	営業収益営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年12月期	75.91	—	5.6	1.9	13.2
26年12月期	386.24	—	33.2	1.2	12.9

(参考) 持分法投資損益 27年12月期 842百万円 26年12月期 276百万円

(注) 平成27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。前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株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年12月期	1,297,112	312,530	23.2	1,390.07
26年12月期	1,319,465	305,808	21.7	1,331.02

(参考) 自己資本 27年12月期 301,571百万円 26年12月期 285,823百万円

(注) 平成27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。前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株当たり純資産を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年12月期	21,762	△21,250	△40,177	47,217
26年12月期	△4,790	257,798	△277,787	86,907

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
26年12月期	—	3.00	—	3.00	6.00	2,595	3.1	1.0
27年12月期	—	4.00	—	12.00	—	4,314	26.3	1.5
28年12月期(予想)	—	12.00	—	12.00	24.00	—	31.6	—

(注) 1. 平成28年12月期第2四半期末配当金の内訳 普通配当10円00銭、記念配当2円00銭(創立120周年記念配当)

平成28年12月期期末配当金の内訳 普通配当10円00銭、記念配当2円00銭(創立120周年記念配当)

2. 平成27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。平成27年12月期の1株当たり期末配当金につきましては、当該株式併合の影響を考慮した金額を記載し、年間配当金合計は「—」として記載しております。

3. 平成28年12月期の連結業績予想(平成28年1月1日～平成28年12月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	円 銭
通期	260,000	△0.0	35,000	1.6	26,000	4.9	16,500	76.06

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 有
新規 一社 (社名) 、 除外 1社 (社名) 京橋開発特定目的会社

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
② ①以外の会計方針の変更 : 有
③ 会計上の見積りの変更 : 無
④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料20ページ「5. 連結財務諸表 (5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	27年12月期	216,963,374 株	26年12月期	216,529,584 株
② 期末自己株式数	27年12月期	15,838 株	26年12月期	1,788,337 株
③ 期中平均株式数	27年12月期	215,509,977 株	26年12月期	214,748,944 株

(注)平成27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。前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、期末発行済株式数、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

(参考)個別業績の概要

平成27年12月期の個別業績(平成27年1月1日～平成27年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年12月期	153,481	△23.2	26,789	△69.1	21,376	△73.5	21,002	△66.9
26年12月期	199,769	32.8	86,705	280.5	80,760	406.5	63,398	792.4

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
27年12月期	97.40	—
26年12月期	293.11	—

(注)平成27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。前事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年12月期	1,000,588	309,955	31.0	1,428.71
26年12月期	920,033	285,914	31.1	1,321.92

(参考)自己資本 27年12月期 309,955百万円 26年12月期 285,914百万円

(注)平成27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。前事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続を実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項は、添付資料2ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析 (1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	10
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
5. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	19
(会計方針の変更)	20
(連結貸借対照表関係)	21
(連結損益計算書関係)	23
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	24
(セグメント情報等)	26
(賃貸等不動産関係)	30
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	31
(追加情報)	32

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

①当期の経営成績

当連結会計年度のわが国経済は、8月以降株価が大きく変動し、新興国経済が下振れするなどの影響を受け、年度後半には景気の一部にやや弱い動きも見られましたが、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和等により、一年を通じた経済全体の基調としては緩やかな回復が継続いたしました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、空室率の更なる低下、賃料水準の上昇が顕在化するなど、引き続き回復傾向が継続いたしました。分譲住宅市場については、都心部は好調さを維持しましたが、郊外ではややかげりがみられるなど、二極化の兆しが見えてまいりました。また、不動産投資市場については、物件取引は引き続き高水準で推移し、都心部における取得競争の過熱から、主要地方都市等に投資エリア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、大型マンションプロジェクトの竣工等により営業収益は2,600億1千2百万円（前期2,370億4千9百万円、前期比9.7%増）、営業利益は344億3千9百万円（前期305億5千9百万円、前期比12.7%増）と前連結会計年度比で増収増益となりました。また、経常利益は247億9千6百万円（前期173億1千7百万円、前期比43.2%増）となる一方、前連結会計年度に計上した「大手町タワー」（東京都千代田区）の一部売却に伴う固定資産売却益が剥落したこと等により、当期純利益は163億5千9百万円（前期829億4千4百万円、前期比80.3%減）となりました。

また、当連結会計年度は、東京建物不動産販売㈱を完全子会社化し、同社の住宅販売事業を当社に統合、当社グループのアセットサービス事業を当社に集約するなど、グループ横断的な再編を進め、更なる顧客サービスの向上・収益力の強化を図ってまいりました。

なお、当連結会計年度から、当社グループ内の事業再編に伴い、一部事業のセグメントの区分を変更しており、前連結会計年度の実績値については変更後のセグメント区分に組み替えて表示しております。

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

<ビル事業>

ビル事業においては、お客様に「安全・安心・快適」を感じていただくため、「HUMAN BUILDING ～いつも、真ん中に人。～」を掲げ、現場力の強化によるソフトサービス・顧客満足度の向上、グループシナジーを発揮した収益機会の創出等に取り組むとともに、「豊島区現庁舎地活用事業」（東京都豊島区）への参画や、「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）における都市計画手続きの開始等、新たな成長に向けたプロジェクトの推進を着実に進めてまいりました。

当連結会計年度においては、「東京建物日本橋ビル」（東京都中央区）、都市型コンパクト商業施設「FUNDES（ファンデス）水道橋」（東京都千代田区）が新規稼働するなど、ビル賃貸及び管理受託等において堅調に推移しましたが、前連結会計年度に販売用不動産を売却した影響等により減収減益となりました。

この結果、営業収益は969億4千2百万円（前期1,092億8千3百万円、前期比11.3%減）、営業利益は272億2千2百万円（前期294億4千4百万円、前期比7.5%減）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
ビル賃貸	建物賃貸面積 695,060㎡ (うち転貸面積 104,236㎡)	62,043	建物賃貸面積 694,437㎡ (うち転貸面積 107,539㎡)	63,542
不動産売上	5件	22,983	2件	8,902
管理受託等	—	24,136	—	24,311
S P C配当収益	—	119	—	186
営業収益計	—	109,283	—	96,942
営業利益	—	29,444	—	27,222

<住宅事業>

住宅事業においては、「Brillia (ブリリア)」のトータルコミュニケーションブランド化を目指し、「製造」「販売」「管理」のいわゆる「製・販・管」の一体化に向けた体制強化を実施するなど、顧客サービスの向上、収益力の強化に取り組んでまいりました。

当連結会計年度においては、都心部で大型マンションプロジェクトが竣工し、住宅分譲で「Brillia Tower 池袋」(東京都豊島区)、「Brillia 有明 CityTower」(東京都江東区)、「スカイズ タワー&ガーデン」(東京都江東区)等を売上に計上したこと等により増収増益となりました。

この結果、営業収益は980億7千6百万円(前期842億4千万円、前期比16.4%増)、営業利益は104億6千5百万円(前期37億1千4百万円、前期比181.8%増)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	1,376戸	65,573	1,528戸	78,841
住宅賃貸	建物賃貸面積 109,200㎡	4,379	建物賃貸面積 81,997㎡	4,083
マンション管理受託	管理戸数 51,140戸	6,142	管理戸数 49,484戸	6,472
その他	—	8,144	—	8,678
営業収益計	—	84,240	—	98,076
営業利益	—	3,714	—	10,465

<その他事業>

その他事業においては、不動産流通事業においてアセットソリューション機能を東京建物不動産販売(株)に集約し、CRE営業（企業が利用・保有する不動産に対する有効活用の提案営業）のワンストップ化を図るとともに、駐車場事業においてはM&Aを活用して業容の拡大を図るなど、一層の収益力強化に取り組みました。ホテル・ゴルフ・温浴施設等の余暇事業においては、グループ会社の統合を実施し、サービスの向上を図るとともに、愛犬と泊まれるホテル等独自のノウハウを活かした事業に注力しました。また、シニア事業においては、サービス付き高齢者向け住宅の「グレイプス大森西」（東京都大田区）、「グレイプスフェリシティ戸塚」（横浜市戸塚区）、「グレイプス川崎新町」（川崎市川崎区）を開業するなど、新たな収益源の育成を図りました。

当連結会計年度においては、駐車場事業において(株)マオスを連結子会社化したことに加え、不動産流通事業において私募リートへの物件売却収益を計上したこと等により増収となりましたが、余暇事業において販売用不動産の評価損を計上したこと等により減益となりました。

これらの結果、営業収益は649億9千2百万円（前期435億2千6百万円、前期比49.3%増）、営業利益は30億2千4百万円（前期39億2千2百万円、前期比22.9%減）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
不動産流通事業	—	15,542	—	30,846
駐車場事業	車室数 46,246室	13,072	車室数 61,743室	16,943
クオリティライフ事業（注）	—	13,544	—	15,907
その他	—	1,367	—	1,295
営業収益計	—	43,526	—	64,992
営業利益	—	3,922	—	3,024

（注）余暇事業及びシニア事業を統合した事業となります。

②次期の見通し

次期の連結業績の見通しにつきましては、以下の通りであります。

	通期業績見通し	当連結会計年度	当連結会計年度比
営業収益	2,600億円	2,600億円	△0億円
営業利益	350億円	344億円	+5億円
経常利益	260億円	247億円	+12億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	165億円	163億円	+1億円

次期については、住宅事業において分譲マンションの計上戸数が減少する見込みであるものの、ビル事業における賃貸収益の増加及び販売用不動産の売却等により、当期並みの利益水準となる見通しであります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産・負債及び純資産に関する分析

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は1兆2,971億1千2百万円となり、前連結会計年度末比で223億5千2百万円の減少となりました。これは、現金及び預金の減少、連結の範囲の変更による固定資産の減少並びに販売用不動産の取得等によるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は9,845億8千1百万円となり、前連結会計年度末比で290億7千5百万円の減少となりました。これは、有利子負債の減少並びに不動産特定共同事業出資受入金の増加等によるものであります。有利子負債残高(リース債務除く)は7,073億5千6百万円(前期末比409億1千6百万円の減少)となっております。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は3,125億3千万円となり、前連結会計年度末比で67億2千2百万円の増加となりました。これは、当期純利益のほか、土地再評価差額金の増加及び少数株主持分の減少等によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況に関する分析

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により217億6千2百万円増加、投資活動により212億5千万円減少、財務活動により401億7千7百万円減少したこと等により、前連結会計年度末比で396億8千9百万円減少し、472億1千7百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、217億6千2百万円(前期比265億5千2百万円増加)となりました。これは主に、たな卸資産の増加による資金の減少があった一方、税金等調整前当期純利益、減価償却費、法人税等の還付による資金の増加があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、212億5千万円(前期比2,790億4千8百万円減少)となりました。これは主に、固定資産の売却収入による資金の増加があった一方、固定資産の取得による資金の減少があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の減少は、401億7千7百万円(前期比2,376億1千万円増加)となりました。これは主に、有利子負債の減少による資金の減少があったことによるものであります。

③キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成25年	平成26年	平成27年
自己資本比率	26.7%	21.7%	23.2%
時価ベースの自己資本比率	53.5%	28.7%	22.1%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	19.7年	—	32.5年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	2.8	—	2.3

(注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

3. 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。また、有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象としております。

4. 平成26年については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオの記載をしておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

配当政策につきましては、経営基盤並びに財務体質の強化のため内部留保の充実に努めるとともに、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上、株主各位に対する安定的な利益還元を努めていくことを基本方針としております。

当期末の配当金は、1株当たり8円を予定しておりましたが、当期の連結業績が期首予想を大きく上回ったことを勘案し、4円増配して1株当たり12円を予定しております。この結果、当期の配当性向は26.3%となります。

また、次期の配当金は、業績の見通しを鑑み、1株当たり年間20円（中間配当10円）の普通配当金に加え、創立120周年記念配当金として1株当たり年間4円（中間配当2円）を予定しており、年間配当金は1株当たり24円（中間配当12円）を予定しております。次期の配当性向は31.6%となる予定であります。

2. 企業集団の状況

当社及び当社の関係会社64社(うち、連結子会社46社、持分法適用関連会社9社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に係る主要な会社名及び位置付けは次の通りであり、各区分はセグメント情報の区分と同一であります。

(1) ビル事業

当社及び連結子会社である東京建物リゾート㈱、新宿センタービル特定目的会社、名駅2丁目開発特定目的会社及び㈱東京プライムステージを営業者とする匿名組合ほか8社並びに持分法適用関連会社である霞が関開発特定目的会社は、事務所用ビル等の賃貸・運営を行っております。

連結子会社である東京不動産管理㈱、㈱東京建物アメニティサポート、新宿センタービル管理㈱及び東京ビルサービス㈱は、建物管理等を行っております。

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

(2) 住宅事業

当社は、マンション、戸建住宅等の開発・分譲・販売を行っております。

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

当社及び連結子会社であるかちどきGROWTH TOWN㈱ほか1社は、マンションの賃貸・運営を行っております。

連結子会社である㈱イー・ステート・オンラインは、マンション分譲等におけるWEB構築・支援サービスを行っており、持分法適用関連会社である㈱つなぐネットコミュニケーションズは、マンションのインターネット接続サービスを行っております。

(3) その他事業

(アセットサービス事業)

(不動産流通事業)

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

(駐車場事業)

連結子会社である日本パーキング㈱及び㈱マオスほか1社は、月極及び時間貸駐車場の運営を行っております。

(クオリティライフ事業)

(余暇事業)

当社は、福島県の羽鳥湖周辺で別荘分譲及びレジャー施設の開発を行っており、その施設の運営を連結子会社である東京建物リゾート㈱が行っております。

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

連結子会社である㈱鶴ヶ島カントリー倶楽部、㈱河口湖カントリークラブ及び㈱東条ゴルフ倶楽部ほか9社は、ゴルフ場の運営を行っております。

(シニア事業)

連結子会社である東京建物シニアライフサポート(株)は、介護サービス及び高齢者向け住宅の開発・運営を行っております。

連結子会社である(株)誠愛苑は、有料老人ホームの開発・運営を行っております。

(資産運用事業)

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

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

(海外事業)

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

連結子会社であるTokyo Tatemono Asia Pte.Ltd. は、アジア新興国等における事業機会の模索のための情報収集、調査活動を行っております。

持分法適用関連会社である瀋陽万科東阪置業有限公司ほか5社は、中国において分譲マンションの開発等を行っております。

(金融事業)

連結子会社である(株)東京建物ファンドマネジメントは、「不動産特定共同事業法」に基づく事業を行っております。

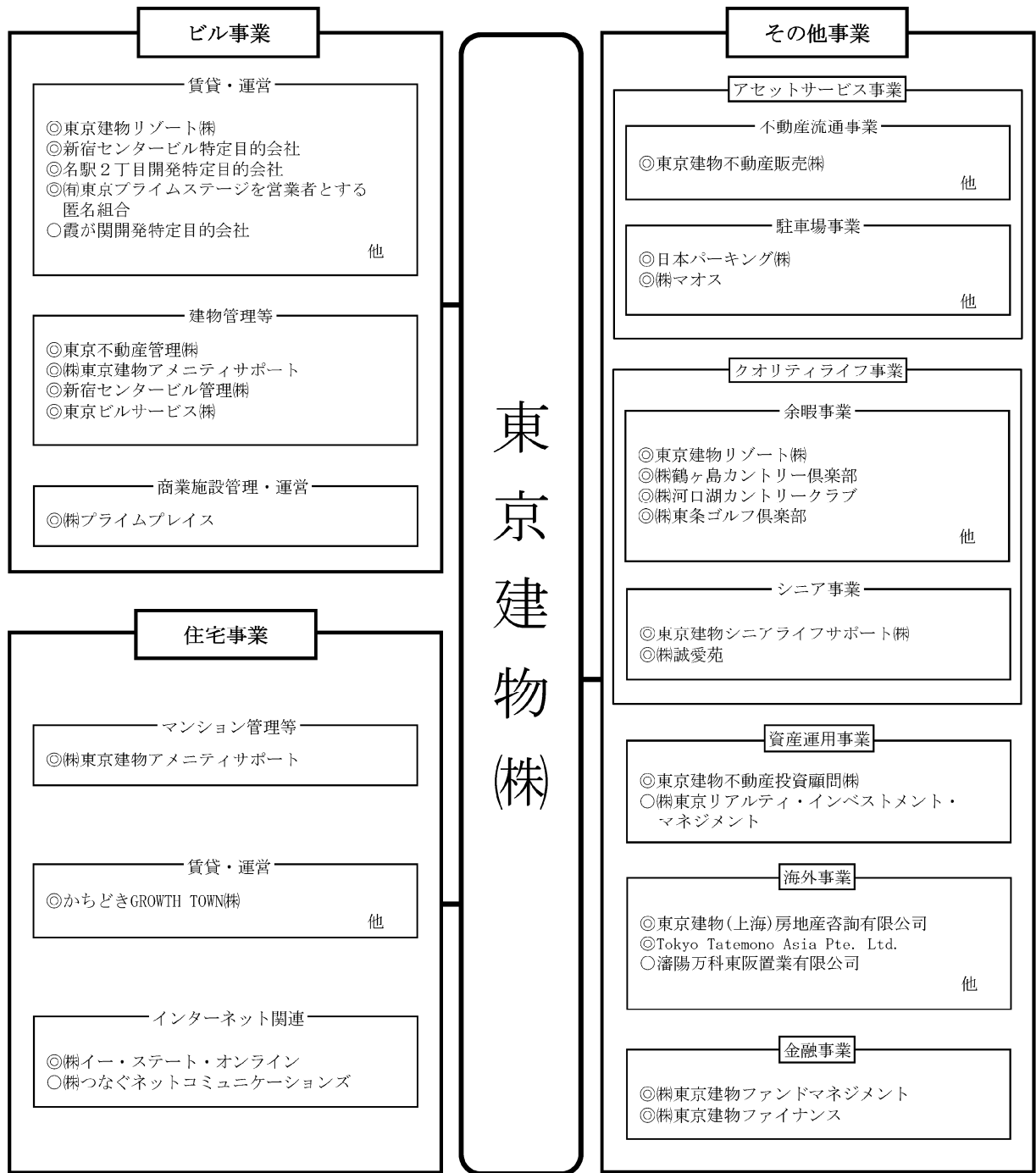
連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融事業を行っております。

(その他)

当社は、不動産の鑑定評価を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



◎は連結子会社

○は持分法適用関連会社

3. 経営方針

平成26年12月期決算短信（平成27年2月12日開示）により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略します。

当該決算短信は、次のURLからご覧頂くことができます。

（当社ホームページ）

<http://www.tatemono.com/ir/library/>

（東京証券取引所ホームページ（上場会社情報検索ページ））

<http://www.jpx.co.jp/listing/co-search/index.html>

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針です。

なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 86,908	※1 47,247
受取手形及び営業未収入金	5,867	8,190
有価証券	10	—
販売用不動産	※1 32,702	※1,※5 53,349
仕掛販売用不動産	※2 45,262	※2,※5 43,700
開発用不動産	34,873	56,736
繰延税金資産	4,223	8,527
その他	32,986	20,670
貸倒引当金	△204	△206
流動資産合計	242,629	238,215
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	360,960	350,513
減価償却累計額	△114,566	△115,191
建物及び構築物 (純額)	※1,※2 246,393	※1,※2 235,322
土地	※1,※2,※3 512,148	※1,※2,※3 506,947
建設仮勘定	6,330	4,928
その他	20,581	23,499
減価償却累計額	△11,469	△12,679
その他 (純額)	※1,※2 9,111	※1,※2 10,820
有形固定資産合計	773,983	※5 758,018
無形固定資産		
借地権	※1,※2 106,229	※1,※2 106,251
のれん	5,374	5,410
その他	※1,※2 978	※1,※2 897
無形固定資産合計	112,582	112,559
投資その他の資産		
投資有価証券	※1,※4 121,418	※1,※4 118,054
匿名組合出資金	※4 9,223	※4 10,818
長期貸付金	69	49
繰延税金資産	2,350	1,628
敷金及び保証金	※1,※2 21,081	※1,※2 20,514
退職給付に係る資産	1,834	1,417
その他	※2,※4 34,344	※2,※4 35,887
貸倒引当金	△52	△51
投資その他の資産合計	190,269	188,318
固定資産合計	1,076,835	1,058,897
資産合計	1,319,465	1,297,112

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 151,597	※1 96,991
1年内償還予定の社債	※1 33,760	※1 21,710
未払金	※1 6,645	※1 7,942
未払法人税等	1,628	2,470
完成工事補償引当金	9	12
賞与引当金	517	674
役員賞与引当金	35	44
不動産特定共同事業出資受入金	※2 1,500	※2 18,700
その他	※1 41,643	※1 46,838
流動負債合計	237,336	195,382
固定負債		
社債	※1 107,471	※1 105,761
長期借入金	※1 451,926	※1 476,528
繰延税金負債	28,320	25,863
再評価に係る繰延税金負債	※3 31,734	※3 28,793
役員退職慰労引当金	207	248
環境対策引当金	291	271
受入敷金保証金	※1 68,266	※1 70,982
退職給付に係る負債	9,982	10,278
不動産特定共同事業出資受入金	※2 66,986	※2 56,681
その他	※1 11,133	※1 13,789
固定負債合計	776,320	789,198
負債合計	1,013,657	984,581
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	63,432	66,479
利益剰余金	53,446	56,172
自己株式	△2,411	△22
株主資本合計	206,918	215,080
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	51,034	51,631
繰延ヘッジ損益	△326	△249
土地再評価差額金	※3 20,957	※3 29,417
為替換算調整勘定	6,278	5,020
退職給付に係る調整累計額	960	670
その他の包括利益累計額合計	78,905	86,490
少数株主持分	19,984	10,959
純資産合計	305,808	312,530
負債純資産合計	1,319,465	1,297,112

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
営業収益	237,049	260,012
営業原価	※1 180,696	※1 197,335
営業総利益	56,353	62,677
販売費及び一般管理費	25,793	28,237
営業利益	30,559	34,439
営業外収益		
受取利息	18	12
受取配当金	1,035	1,417
持分法による投資利益	276	842
その他	607	351
営業外収益合計	1,937	2,624
営業外費用		
支払利息	11,990	8,850
借入手数料	1,984	2,078
株式交付費	1	13
社債発行費	71	134
不動産特定共同事業分配金	892	997
その他	239	192
営業外費用合計	15,179	12,266
経常利益	17,317	24,796
特別利益		
固定資産売却益	132,762	1,860
投資有価証券償還益	—	185
投資有価証券売却益	13	1,424
関係会社出資金売却益	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	56
特別利益合計	142,438	3,525
特別損失		
固定資産売却損	4	870
固定資産除却損	132	292
投資有価証券償還損	300	151
投資有価証券評価損	4,217	—
減損損失	※2 6,878	※2 5,044
持分変動損失	754	—
借入金繰上返済費用	5,139	—
特別損失合計	17,427	6,359
税金等調整前当期純利益	142,328	21,962
法人税、住民税及び事業税	6,231	3,932
法人税等調整額	2,733	1,130
法人税等合計	8,965	5,062
少数株主損益調整前当期純利益	133,363	16,900
少数株主利益	50,419	540
当期純利益	82,944	16,359

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	133,363	16,900
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△6,037	319
繰延ヘッジ損益	△17	77
土地再評価差額金	△3,363	4,906
為替換算調整勘定	38	△22
退職給付に係る調整額	—	△238
持分法適用会社に対する持分相当額	323	△1,235
その他の包括利益合計	△9,057	3,805
包括利益	124,306	20,706
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	74,366	20,391
少数株主に係る包括利益	49,939	314

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26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
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	92,451	63,432	18,590	△2,375	172,098
当期変動額					
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
株式交換による変動額					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	0	34,856	△36	34,820
当期末残高	92,451	63,432	53,446	△2,411	206,918

	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
会計方針の変更による累積的影響額								—
会計方針の変更を反映した当期首残高	56,589	△308	16,161	5,919	—	78,362	11,815	262,276
当期変動額								
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
株式交換による変動額								—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△5,555	441	4,795	359	960	1,001	△29,139	△28,137
当期変動額合計	△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

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27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
当期変動額					
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
連結範囲の変動					—
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当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	914	9,811	2,388	13,114
当期末残高	92,451	66,479	56,172	△22	215,080

	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
当期変動額								
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
連結範囲の変動								—
株式交換による変動額								4,385
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	596	77	8,459	△1,257	△290	7,585	△9,024	△1,439
当期変動額合計	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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)		(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益	142,328		21,962	
減価償却費	14,022		14,799	
減損損失	6,878		5,044	
のれん償却額	1,131		1,130	
負ののれん発生益	△7,092		—	
持分法による投資損益 (△は益)	△276		△842	
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△47		0	
賞与引当金の増減額 (△は減少)	31		135	
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	8		9	
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	493		△98	
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	34		25	
環境対策引当金の増減額 (△は減少)	△71		△16	
受取利息及び受取配当金	△1,054		△1,430	
支払利息	11,990		8,850	
投資有価証券評価損益 (△は益)	4,217		—	
投資有価証券売却損益 (△は益)	△13		△1,424	
投資有価証券償還損益 (△は益)	300		△33	
匿名組合出資金売却損益 (△は益)	△579		—	
出資金売却損益 (△は益)	△1,846		—	
持分変動損益 (△は益)	754		—	
固定資産除売却損益 (△は益)	△132,625		△696	
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,585		△2,413	
たな卸資産の増減額 (△は増加)	※2 △7,207		※2 △36,970	
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△1,089		1,952	
仕入債務の増減額 (△は減少)	△7,851		941	
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△5,444		701	
預り金の増減額 (△は減少)	7,053		△2,346	
その他	9,372		11,952	
小計	31,830		21,235	
利息及び配当金の受取額	1,490		1,826	
利息の支払額	△13,951		△9,288	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△24,160		7,988	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,790		21,762	

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の償還による収入	—	10
投資有価証券の売却及び償還による収入	4,950	7,592
投資有価証券の取得による支出	△2,612	△6,746
子会社出資金の売却による収入	1,483	—
子会社出資金の取得による支出	△8,795	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,472	※3 △6,117
連結の範囲の変更を伴う子会社持分の償還による支出	—	※4 △936
出資金の売却による収入	16,580	—
匿名組合出資金の払込による支出	△2,090	△2,000
匿名組合出資金の払戻による収入	851	139
固定資産の売却による収入	291,343	16,244
固定資産の取得による支出	△50,969	△34,330
貸付けによる支出	△19	△22
貸付金の回収による収入	29	51
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	9,486	6,895
その他	△967	△2,029
投資活動によるキャッシュ・フロー	257,798	△21,250
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,090	10,092
長期借入れによる収入	286,500	133,115
長期借入金の返済による支出	△477,133	△163,066
長期未払金の返済による支出	△811	△722
社債の発行による収入	15,000	20,100
社債の償還による支出	△20,460	△33,760
自己株式の売却による収入	0	2
自己株式の取得による支出	△36	△35
配当金の支払額	△3,418	△2,991
少数株主への配当金の支払額	△49,378	△213
少数株主への払戻による支出	△22,840	—
その他	△6,299	△2,697
財務活動によるキャッシュ・フロー	△277,787	△40,177
現金及び現金同等物に係る換算差額	35	△24
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△24,744	△39,689
現金及び現金同等物の期首残高	52,271	86,907
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	59,379	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1 86,907	※1 47,217

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 46社

主要な連結子会社

「2. 企業集団の状況」に主な連結子会社を記載しております。

(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 METS1 特定目的会社

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の数

関連会社 9社

主要な会社名 (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。

(会計方針の変更)

(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。)等が平成26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。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)		当連結会計年度 (平成27年12月31日)	
	販売用不動産	5,138 百万円	(— 百万円)	1,868 百万円
建物及び構築物	115,793 百万円	(105,372 百万円)	99,116 百万円	(84,946 百万円)
土地	182,109 百万円	(148,043 百万円)	86,680 百万円	(49,255 百万円)
その他(有形固定資産)	1,771 百万円	(1,771 百万円)	776 百万円	(776 百万円)
借地権	90,734 百万円	(90,734 百万円)	90,714 百万円	(90,714 百万円)
その他(無形固定資産)	22 百万円	(22 百万円)	18 百万円	(18 百万円)
敷金及び保証金	4,291 百万円	(4,291 百万円)	4,328 百万円	(4,328 百万円)
計	399,860 百万円	(350,236 百万円)	283,502 百万円	(230,040 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。

担保に係る債務

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)		当連結会計年度 (平成27年12月31日)	
	短期借入金	77,933 百万円	(77,933 百万円)	26,347 百万円
1年内償還予定の社債	3,560 百万円	(3,560 百万円)	1,510 百万円	(1,510 百万円)
未払金	700 百万円	(— 百万円)	801 百万円	(— 百万円)
その他(流動負債)	16 百万円	(— 百万円)	16 百万円	(— 百万円)
社債	3,171 百万円	(3,171 百万円)	1,661 百万円	(1,661 百万円)
長期借入金	232,759 百万円	(227,573 百万円)	204,377 百万円	(201,766 百万円)
受入敷金保証金	258 百万円	(— 百万円)	241 百万円	(— 百万円)
その他(固定負債)	2,800 百万円	(— 百万円)	5,548 百万円	(— 百万円)
計	321,200 百万円	(312,239 百万円)	240,505 百万円	(230,895 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、前連結会計年度及び当連結会計年度において、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保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、現金及び預金(定期預金)1百万円並びに投資有価証券172百万円を、差し入れております。

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

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)		当連結会計年度 (平成27年12月31日)	
	仕掛販売用不動産	4,662 百万円		13,032 百万円
建物及び構築物他	19,980 百万円		21,153 百万円	
土地	84,043 百万円		86,414 百万円	
借地権	3,180 百万円		3,180 百万円	
その他(無形固定資産)	8 百万円		6 百万円	
敷金及び保証金	720 百万円		122 百万円	
その他(投資その他の資産)	135 百万円		112 百万円	
計	112,731 百万円		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 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

平成12年12月31日

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

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
投資有価証券	9,707 百万円	3,878 百万円
匿名組合出資金	9,223 百万円	10,818 百万円
その他(投資その他の資産)	1 百万円	0 百万円
計	18,932 百万円	14,697 百万円

※5 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。

6 偶発債務

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
保証債務	10,173 百万円	10,507 百万円

(連結損益計算書関係)

- ※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
営業原価	155 百万円	1,731 百万円

※2 減損損失

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

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
賃貸マンション他	土地、建物及び構築物他	東京都港区他	4,049百万円
商業施設他	土地、建物及び構築物他	福岡県福岡市他	2,829百万円

当連結会計年度において、売却予定の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しました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	5,572百万円
建物及び構築物他	862百万円
無形固定資産	444百万円
計	6,878百万円

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、正味売却価額は売却予定価額または不動産鑑定士による鑑定評価額等により評価しております。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

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

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。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
現金及び預金	86,908 百万円	47,247 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1 百万円	△30 百万円
現金及び現金同等物	86,907 百万円	47,217 百万円

※2 たな卸資産の増減額は、たな卸資産に係る未払金及び前渡金の増減額を含めて記載しております。

※3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の内訳
当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

株式の取得により新たに㈱マオス他1社を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の主な内訳並びに株式の取得価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出」との関係は次の通りであります。

流動資産	1,025百万円
固定資産	1,113百万円
のれん	6,349百万円
流動負債	△518百万円
固定負債	△1,269百万円
株式の取得価額	6,700百万円
現金及び現金同等物	△582百万円
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社 株式の取得による支出	6,117百万円

※4 出資持分の償還により連結子会社から除外した会社の資産及び負債の内訳
当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

出資持分の償還により連結子会社から除外した京橋開発特定目的会社の連結除外時の資産及び負債の内訳並びに出資持分の償還額と「連結の範囲の変更を伴う子会社持分の償還による支出」との関係は次の通りであります。

流動資産	33,639百万円
固定資産	17,224百万円
流動負債	△11,882百万円
固定負債	△2百万円
少数株主持分	△6,351百万円
投資有価証券償還損	△151百万円
出資持分の償還額	32,475百万円
現金及び現金同等物	△33,412百万円
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社 持分の償還による支出	△936百万円

5 重要な非資金取引の内容

連結子会社である東京建物不動産販売㈱の完全子会社化に伴う取引

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
株式交換による資本剰余金増加額	－ 百万円	914 百万円
株式交換による自己株式減少額	－ 百万円	3,471 百万円

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

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

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

従って、当社は事業本部を基礎とした事業別セグメントから構成されており、「ビル事業」、「住宅事業」、「その他事業」の3つを報告セグメントとしております。

「ビル事業」は、事務所用ビル・商業施設の賃貸及び管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション・戸建住宅の分譲並びにマンションの賃貸及び管理等を行っております。「その他事業」は、不動産流通事業、駐車場事業、クオリティライフ事業等を行っております。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

(単位：百万円)

	ビル	住宅	その他	調整額 (注) 1、2	連結財務諸表 計上額(注) 3
営業収益					
外部顧客への営業収益	109,283	84,240	43,526	—	237,049
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	881	589	3,015	△4,487	—
計	110,164	84,830	46,541	△4,487	237,049
セグメント利益	29,444	3,714	3,922	△6,521	30,559
セグメント資産	900,203	140,031	142,824	136,405	1,319,465
その他の項目					
減価償却費	10,875	1,302	1,750	94	14,022
持分法適用会社への投資額	—	751	20,618	—	21,370
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	623,256	143	6,250	29	629,679

(注) 1. セグメント利益の調整額△6,521百万円には、セグメント間取引消去△697百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△5,824百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント資産の調整額136,405百万円には、全社資産181,498百万円、セグメント間消去△45,092百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

(単位：百万円)

	ビル	住宅	その他	調整額 (注) 1、2	連結財務諸表 計上額(注) 3
営業収益					
外部顧客への営業収益	96,942	98,076	64,992	—	260,012
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	855	444	1,663	△2,963	—
計	97,798	98,521	66,656	△2,963	260,012
セグメント利益	27,222	10,465	3,024	△6,273	34,439
セグメント資産	902,079	131,446	163,762	99,824	1,297,112
その他の項目					
減価償却費	11,289	1,080	2,319	110	14,799
持分法適用会社への投資額	—	851	21,776	—	22,627
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	27,636	3,233	9,800	259	40,929

- (注) 1. セグメント利益の調整額△6,273百万円には、セグメント間取引消去△389百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△5,884百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
2. セグメント資産の調整額99,824百万円には、全社資産158,121百万円、セグメント間消去△58,297百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当連結会計年度より、当社グループ内の事業再編に伴い、従来住宅事業セグメントに属しておりました東京建物不動産販売(株)が行っております賃貸住宅管理事業を、その他事業セグメントの区分に変更する等の変更を行っております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の区分に基づき作成しております。

b. 関連情報

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位:百万円)

	ビル	住宅	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
減損損失	2,204	4,602	71	—	6,878

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位:百万円)

	ビル	住宅	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
減損損失	2,332	—	2,711	—	5,044

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位:百万円)

	ビル	住宅	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
当期償却額	988	△2	145	—	1,131
当期末残高	4,682	—	692	—	5,374

(注)のれん及び負ののれんの償却額及び未償却残高は、相殺して表示しております。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位:百万円)

	ビル	住宅	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
当期償却額	—	—	1,130	—	1,130
当期末残高	—	—	5,410	—	5,410

(注)のれん及び負ののれんの償却額及び未償却残高は、相殺して表示しております。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

ビル事業セグメントにおいて、当連結会計年度より連結子会社化したSPCの少数株主から出資持分を取得しております。当該事象により、負ののれん発生益7,084百万円を計上しております。

当連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	310,137
		期中増減額	411,535
		期末残高	721,673
	期末時価	959,925	721,673
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	92,543
		期中増減額	39,309
		期末残高	131,852
	期末時価	143,500	131,852

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期末の時価は、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)

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり純資産額	1,331.02円	1,390.07円
1株当たり当期純利益金額	386.24円	75.91円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 平成27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。前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金額を算定しております。

3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	82,944	16,359
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	82,944	16,359
普通株式の期中平均株式数(千株)	214,748	215,509

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当連結会計年度 (平成27年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	305,808	312,530
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	19,984	10,959
(うち少数株主持分(百万円))	19,984	10,959
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	285,823	301,571
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	214,741	216,947

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(追加情報)

(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)が平成27年3月31日に公布され、平成27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%から平成28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、平成29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。