



## 平成29年12月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成30年2月5日

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

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 野村 均  
 問合せ先責任者 (役職名) 広報CSR部長 (氏名) 後藤 芳朗 TEL 03 3274 1984  
 定時株主総会開催予定日 平成30年3月28日 配当支払開始予定日 平成30年3月29日  
 有価証券報告書提出予定日 平成30年3月28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)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成29年12月期の連結業績(平成29年1月1日～平成29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		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年12月期	266,983	4.9	44,757	23.1	39,416	28.7	22,599	14.5
28年12月期	254,498	2.1	36,363	5.6	30,635	23.5	19,742	20.7

(注) 包括利益 29年12月期 34,346百万円 (55.2%) 28年12月期 22,126百万円 (6.9%)

	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	%	%	%
29年12月期	104.17		6.8	2.9	16.8
28年12月期	91.00		6.4	2.3	14.3

(参考) 持分法投資損益 29年12月期 1,682百万円 28年12月期 1,842百万円

#### (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
29年12月期	1,441,050	353,419	23.9	1,589.98
28年12月期	1,314,558	325,593	24.2	1,465.30

(参考) 自己資本 29年12月期 344,931百万円 28年12月期 317,887百万円

#### (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
29年12月期	14,196	64,508	77,998	41,227
28年12月期	38,783	53,024	9,005	42,053

### 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	%	%
28年12月期		12.00		14.00	26.00	5,640	28.6	1.8
29年12月期		14.00		16.00	30.00	6,508	28.8	2.0
30年12月期(予想)		16.00		16.00	32.00		27.8	

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12円00銭、記念配当2円00銭(創立120周年記念配当)

### 3. 平成30年12月期の連結業績予想(平成30年1月1日～平成30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	280,000	4.9	45,000	0.5	40,000	1.5	25,000	10.6	115.24

## 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) : 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

以外の会計方針の変更 : 無

会計上の見積りの変更 : 無

修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

29年12月期	216,963,374 株	28年12月期	216,963,374 株
29年12月期	22,744 株	28年12月期	19,656 株
29年12月期	216,941,928 株	28年12月期	216,945,125 株

期末自己株式数

期中平均株式数

決算短信は監査の対象外です

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7ページ「1. 経営成績等の概況(4)次期の見通し」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	6
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	6
(4) 次期の見通し	7
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
3. 連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(連結損益計算書関係)	17
(セグメント情報等)	18
(賃貸等不動産関係)	21
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	22
(追加情報)	22

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

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、堅調に推移いたしました。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いたしました。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（前期2,544億9千8百万円、前期比4.9%増）、営業利益は447億5千7百万円（前期363億6千3百万円、前期比23.1%増）と前連結会計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（前期306億3千5百万円、前期比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（前期197億4千2百万円、前期比14.5%増）となりました。

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、「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）」の開設等、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、前連結会計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㈱の完成工事高の増加や西新サービス㈱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（前期1,034億1千9百万円、前期比0.0%増）、営業利益は319億9千9百万円（前期310億9千4百万円、前期比2.9%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
ビル賃貸	建物賃貸面積 699,923㎡ (うち転貸面積 107,218㎡)	64,600	建物賃貸面積 743,551㎡ (うち転貸面積 98,345㎡)	67,795
不動産売上	2件	13,350	—	—
管理受託等	—	25,469	—	35,667
営業収益計	—	103,419	—	103,462
営業利益	—	31,094	—	31,999

### <住宅事業>

住宅事業においては、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、売上計上戸数が前連結会計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（前期798億5千8百万円、前期比26.6%増）、営業利益は167億3千9百万円（前期62億7千1百万円、前期比166.9%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	711戸	63,423	974戸	80,841
住宅賃貸	建物賃貸面積 77,883㎡	3,133	建物賃貸面積 78,991㎡	3,325
マンション管理受託	管理戸数 53,010戸	6,758	管理戸数 92,726戸	9,939
その他	—	6,543	—	7,034
営業収益計	—	79,858	—	101,140
営業利益	—	6,271	—	16,739

#### <アセットサービス事業>

不動産流通事業におきましては、CRE営業（企業が利用・保有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力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（前期526億6千8百万円、前期比23.6%減）、営業利益は38億7百万円（前期53億8千3百万円、前期比29.3%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)
仲介	924件	3,464	969件	4,000
アセットソリューション（注）	—	26,733	—	12,033
賃貸管理等	—	3,376	—	3,624
駐車場運営	車室数 65,546室	19,094	車室数 66,227室	20,571
営業収益計	—	52,668	—	40,229
営業利益	—	5,383	—	3,807

（注）取得した不動産の付加価値を向上させて再販する買取再販業務を主に行っております。

## &lt;その他&gt;

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（前期185億5千2百万円、前期比19.4%増）と増収になりましたが、新規施設の開業費負担等により5億8千万円の営業損失（前期 営業損失1億4千6百万円）となりました。

なお、当連結会計年度より一部組織再編を行い、余暇事業及びシニア事業の統合事業であったクオリティライフ事業をシニア事業特化とし、余暇事業についてはリゾート事業へ名称を変更し、独立させております。前連結会計年度の実績値については、新区分に組み替えて表示しております。

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
リゾート事業	14,615	14,264
クオリティライフ事業	2,571	4,801
その他	1,365	3,083
営業収益計	18,552	22,150
営業損失(△)	△146	△580

## (2) 当期の財政状態の概況

## (資産)

当連結会計年度末における資産合計は1兆4,410億5千万円となり、前連結会計年度末比で1,264億9千1百万円の増加となりました。これは、販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用不動産含む）及び有形固定資産の増加等によるものであります。

## (負債)

当連結会計年度末における負債合計は1兆876億3千万円となり、前連結会計年度末比で986億6千5百万円の増加となりました。これは、有利子負債の増加等及び不動産特定共同事業出資受入金の減少等によるものであります。なお、有利子負債残高（リース債務除く）は8,140億3千2百万円（前期末比867億2千9百万円の増加）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3,534億1千9百万円となり、前連結会計年度末比で278億2千6百万円の増加となりました。これは、利益剰余金及びその他有価証券評価差額金の増加等によるものであります。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により141億9千6百万円減少、投資活動により645億8百万円減少、財務活動により779億9千8百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で8億2千5百万円減少し、412億2千7百万円となりました。

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減少は、141億9千6百万円（前期比529億7千9百万円減少）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益及び減価償却費による資金の増加があった一方、たな卸資産の増加による資金の減少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、645億8百万円（前期比114億8千4百万円減少）となりました。これは主に、固定資産の取得及び関係会社出資金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増加は、779億9千8百万円（前期比689億9千3百万円増加）となりました。これは主に、社債の償還による資金の減少があった一方、借入金の増加及び社債の発行による資金の増加があったことによるものであります。



## (4) 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	280,000百万円	266,983百万円	+13,016百万円
営業利益	45,000百万円	44,757百万円	+242百万円
経常利益	40,000百万円	39,416百万円	+583百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	25,000百万円	22,599百万円	+2,400百万円

次期につきましては、ビル事業において賃貸収益等の増加、アセットサービス事業において不動産売却益の増加等を見込んでおり、当連結会計年度と比較して増収増益となる見通しであります。

## (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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上、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。

当期末の配当金は、1株当たり14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上回ったことを勘案し、2円増配して1株当たり16円を予定しております。この結果、当期の配当性向は28.8%となります。

また、次期の配当金は、業績の見通しに鑑み、1株当たり32円（中間配当16円）を予定しております。

## 2. 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。

## 3. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	46,251	45,149
受取手形及び営業未収入金	8,401	10,779
販売用不動産	37,085	77,636
仕掛販売用不動産	58,266	67,678
開発用不動産	51,817	76,626
繰延税金資産	2,098	2,014
その他	25,040	28,750
貸倒引当金	△197	△35
流動資産合計	228,762	308,600
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	357,028	370,725
減価償却累計額	△119,183	△130,014
建物及び構築物 (純額)	237,844	240,711
土地	519,251	531,906
建設仮勘定	3,463	6,526
その他	24,368	25,880
減価償却累計額	△14,167	△15,481
その他 (純額)	10,201	10,399
有形固定資産合計	770,761	789,543
無形固定資産		
借地権	106,181	106,410
のれん	5,257	4,845
その他	988	955
無形固定資産合計	112,427	112,212
投資その他の資産		
投資有価証券	124,888	139,635
匿名組合出資金	6,327	4,686
長期貸付金	33	21
繰延税金資産	1,302	1,249
敷金及び保証金	20,941	21,365
退職給付に係る資産	1,743	1,711
その他	47,458	62,117
貸倒引当金	△86	△93
投資その他の資産合計	202,608	230,694
固定資産合計	1,085,796	1,132,449
資産合計	1,314,558	1,441,050

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	87,600	51,743
コマーシャル・ペーパー	—	15,000
1年内償還予定の社債	20,761	20,000
未払金	8,390	11,132
未払法人税等	2,557	7,999
繰延税金負債	24	—
完成工事補償引当金	11	15
賞与引当金	623	778
役員賞与引当金	41	44
環境対策引当金	219	210
不動産特定共同事業出資受入金	10,507	26,552
その他	48,816	54,096
流動負債合計	179,554	187,571
固定負債		
社債	115,000	125,000
長期借入金	498,385	597,642
繰延税金負債	24,387	28,682
再評価に係る繰延税金負債	27,277	27,277
役員退職慰労引当金	273	224
環境対策引当金	54	53
受入敷金保証金	71,868	74,187
退職給付に係る負債	10,983	11,156
不動産特定共同事業出資受入金	48,853	22,161
その他	12,327	13,673
固定負債合計	809,410	900,059
負債合計	988,965	1,087,630
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,722	66,722
利益剰余金	70,629	87,153
自己株式	△27	△32
株主資本合計	229,775	246,295
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	52,934	62,508
繰延ヘッジ損益	△152	—
土地再評価差額金	30,932	30,932
為替換算調整勘定	3,633	4,530
退職給付に係る調整累計額	764	664
その他の包括利益累計額合計	88,112	98,636
非支配株主持分	7,705	8,487
純資産合計	325,593	353,419
負債純資産合計	1,314,558	1,441,050

## (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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
営業収益	254,498	266,983
営業原価	※1 190,433	※1 189,095
営業総利益	64,064	77,887
販売費及び一般管理費	27,701	33,130
営業利益	36,363	44,757
営業外収益		
受取利息	5	40
受取配当金	1,791	1,961
持分法による投資利益	1,842	1,682
その他	615	693
営業外収益合計	4,255	4,378
営業外費用		
支払利息	7,348	6,103
借入手数料	1,281	1,757
社債発行費	171	184
不動産特定共同事業分配金	838	640
その他	343	1,033
営業外費用合計	9,983	9,719
経常利益	30,635	39,416
特別利益		
固定資産売却益	2,883	266
投資有価証券売却益	275	—
負ののれん発生益	—	135
出資金売却益	816	—
段階取得に係る差益	49	—
受取補償金	138	—
特別利益合計	4,164	401
特別損失		
固定資産売却損	18	9
固定資産除却損	139	130
関係会社株式売却損	93	—
減損損失	※2 1,456	※2 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
特別損失合計	1,708	3,999
税金等調整前当期純利益	33,091	35,818
法人税、住民税及び事業税	5,729	12,115
法人税等調整額	6,898	133
法人税等合計	12,627	12,249
当期純利益	20,463	23,569
非支配株主に帰属する当期純利益	721	970
親会社株主に帰属する当期純利益	19,742	22,599

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
当期純利益	20,463	23,569
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,350	9,827
繰延ヘッジ損益	96	152
土地再評価差額金	1,515	—
為替換算調整勘定	127	305
退職給付に係る調整額	94	△100
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,520	591
その他の包括利益合計	1,663	10,776
包括利益	22,126	34,346
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	21,364	33,123
非支配株主に係る包括利益	762	1,222

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,479	56,172	△22	215,080
当期変動額					
剰余金の配当			△5,206		△5,206
親会社株主に帰属する当期純利益			19,742		19,742
自己株式の取得				△5	△5
自己株式の処分		△0		0	0
企業結合による変動			△78		△78
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		242			242
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	242	14,456	△5	14,694
当期末残高	92,451	66,722	70,629	△27	229,775

	その他の包括利益累計額						非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	51,631	△249	29,417	5,020	670	86,490	10,959	312,530
当期変動額								
剰余金の配当								△5,206
親会社株主に帰属する当期純利益								19,742
自己株式の取得								△5
自己株式の処分								0
企業結合による変動								△78
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動								242
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,302	96	1,515	△1,387	94	1,621	△3,253	△1,631
当期変動額合計	1,302	96	1,515	△1,387	94	1,621	△3,253	13,062
当期末残高	52,934	△152	30,932	3,633	764	88,112	7,705	325,593

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,722	70,629	△27	229,775
当期変動額					
剰余金の配当			△6,074		△6,074
親会社株主に帰属する当期純利益			22,599		22,599
自己株式の取得				△5	△5
自己株式の処分		△0		0	0
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	16,524	△4	16,520
当期末残高	92,451	66,722	87,153	△32	246,295

	その他の包括利益累計額						非支配株主 持分	純資産合計
	その他有 価証券評 価差額金	繰延ヘッ ジ損益	土地再評 価差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る調 整累計額	その他の 包括利益 累計額合 計		
当期首残高	52,934	△152	30,932	3,633	764	88,112	7,705	325,593
当期変動額								
剰余金の配当								△6,074
親会社株主に帰属する当期純利益								22,599
自己株式の取得								△5
自己株式の処分								0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	9,574	152	－	897	△100	10,524	782	11,306
当期変動額合計	9,574	152	－	897	△100	10,524	782	27,826
当期末残高	62,508	－	30,932	4,530	664	98,636	8,487	353,419



## (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 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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	33,091	35,818
減価償却費	14,572	15,039
減損損失	1,456	3,808
のれん償却額	1,335	1,637
負ののれん発生益	—	△135
段階取得に係る差損益 (△は益)	△49	22
企業結合における交換損益 (△は益)	—	27
持分法による投資損益 (△は益)	△1,842	△1,682
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3	△204
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△89	△13
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△2	△10
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	460	60
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△10	△48
環境対策引当金の増減額 (△は減少)	2	209
受取利息及び受取配当金	△1,797	△2,002
支払利息	7,348	6,103
投資有価証券売却損益 (△は益)	△275	—
出資金売却損益 (△は益)	△816	—
関係会社株式売却損益 (△は益)	93	—
固定資産除売却損益 (△は益)	△2,724	△126
売上債権の増減額 (△は増加)	△29	△926
たな卸資産の増減額 (△は増加)	6,387	△67,501
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	640	2,277
仕入債務の増減額 (△は減少)	△427	△200
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△260	△159
預り金の増減額 (△は減少)	1,115	5,892
その他	△8,770	△5,502
小計	49,402	△7,615
利息及び配当金の受取額	1,925	4,408
利息の支払額	△7,457	△6,542
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△5,087	△4,447
営業活動によるキャッシュ・フロー	38,783	△14,196

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資有価証券の売却及び償還による収入	459	2,180
投資有価証券の取得による支出	△7,209	△3,229
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△637	△532
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	610	64
関係会社出資金の取得による支出	—	△10,858
出資金の売却による収入	2,615	—
匿名組合出資金の払込による支出	△671	△828
匿名組合出資金の払戻による収入	5,162	2,469
固定資産の売却による収入	14,478	956
固定資産の取得による支出	△43,154	△42,692
貸付けによる支出	△1	△69
貸付金の回収による収入	21	15
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	△16,021	△10,647
その他	△8,677	△1,337
投資活動によるキャッシュ・フロー	△53,024	△64,508
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△10	△1,280
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	—	15,000
長期借入れによる収入	109,500	159,000
長期借入金の返済による支出	△97,620	△94,449
長期未払金の返済による支出	△905	△907
社債の発行による収入	30,000	30,000
社債の償還による支出	△21,710	△20,761
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△3,715	—
自己株式の売却による収入	0	0
自己株式の取得による支出	△5	△5
配当金の支払額	△5,198	△6,068
非支配株主への配当金の支払額	△483	△554
非支配株主からの払込みによる収入	20	—
非支配株主への払戻による支出	△47	—
その他	△818	△1,974
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,005	77,998
現金及び現金同等物に係る換算差額	71	△119
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△5,164	△825
現金及び現金同等物の期首残高	47,217	42,053
現金及び現金同等物の期末残高	42,053	41,227

## (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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
営業原価	473 百万円	293 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28年1月1日 至 平成28年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
リゾート施設	土地、建物及び構築物他	福島県岩瀬郡	475百万円
ゴルフ場施設他	土地、建物及び構築物他	山梨県南都留郡他	981百万円

当連結会計年度において、売却予定の資産グループ及び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	411百万円
建物及び構築物他	927百万円
無形固定資産	118百万円
計	1,456百万円

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29年1月1日 至 平成29年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
ゴルフ場施設他	土地、建物及び構築物他	静岡県富士市他	2,663百万円
賃貸ビル	土地	大阪市北区他	1,144百万円

当連結会計年度において、売却予定の資産グループ及び市場価格の著しい下落があ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	3,352百万円
建物及び構築物他	449百万円
無形固定資産	6百万円
計	3,808百万円

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。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1. 報告セグメントの概要

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

当社は、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」、「アセットサービス事業」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。「アセットサービス事業」は、不動産の売買、仲介、コンサルティング並びに駐車場運営等を行っております。

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28年1月1日 至 平成28年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸 表計上額 (注)3
	ビル	住宅	アセット サービス	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	103,419	79,858	52,668	235,946	18,552	254,498	—	254,498
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	853	551	217	1,622	554	2,177	△2,177	—
計	104,272	80,410	52,886	237,569	19,106	256,676	△2,177	254,498
セグメント利益又は損失(△)	31,094	6,271	5,383	42,750	△146	42,603	△6,239	36,363
セグメント資産	913,605	146,405	79,795	1,139,806	97,078	1,236,884	77,674	1,314,558
その他の項目								
減価償却費	11,273	892	1,115	13,280	1,203	14,484	87	14,572
持分法適用会社への投資額	11	951	—	962	23,071	24,034	—	24,034
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額(注)4	34,080	1,910	4,355	40,346	4,420	44,767	△1	44,765

(注)1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リゾート事業やクオリティライフ事業及び資産運用事業等を行っております。

2. (1)セグメント利益又は損失の調整額△6,239百万円には、セグメント間取引消去△19百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△6,219百万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77,674百万円には、全社資産144,545百万円、セグメント間消去△66,871百万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. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、のれんの計上額を含んでおります。

当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	ビル	住宅	アセット サービス	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	103,462	101,140	40,229	244,833	22,150	266,983	—	266,983
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,117	590	247	1,955	346	2,302	△2,302	—
計	104,580	101,731	40,477	246,789	22,497	269,286	△2,302	266,983
セグメント利益又は損失 (△)	31,999	16,739	3,807	52,546	△580	51,966	△7,208	44,757
セグメント資産	954,072	186,963	79,973	1,221,008	120,259	1,341,268	99,782	1,441,050
その他の項目								
減価償却費	11,428	925	1,172	13,526	1,467	14,993	46	15,039
持分法適用会社への投資額	39	—	—	39	32,869	32,909	—	32,909
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額(注) 4	26,651	6,913	2,174	35,738	10,684	46,423	81	46,504

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リゾート事業やクオリティライフ事業及び資産運用事業等を行っております。

2. (1)セグメント利益又は損失の調整額△7,208百万円には、セグメント間取引消去△255百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△6,953百万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99,782百万円には、全社資産161,377百万円、セグメント間消去△61,594百万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. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、のれんの計上額を含んでおります。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29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。

## 【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28年1月1日 至 平成28年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	計				
減損損失	—	—	146	146	1,310	1,456	—	1,456

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	計				
減損損失	1,144	0	112	1,257	2,551	3,808	—	3,808

## 【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28年1月1日 至 平成28年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	計				
当期償却額	—	10	1,325	1,335	—	1,335	—	1,335
当期末残高	—	103	5,098	5,202	55	5,257	—	5,257

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	計				
当期償却額	—	41	1,494	1,536	101	1,637	—	1,637
当期末残高	—	461	3,829	4,291	554	4,845	—	4,845

## 【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28年1月1日 至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

## (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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29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	705,041	709,348
		期中増減額	4,306	8,628
		期末残高	709,348	717,976
	期末時価	1,034,236	1,071,146	
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	131,546	140,571
		期中増減額	9,025	10,094
		期末残高	140,571	150,666
	期末時価	159,100	169,790	

(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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
1株当たり純資産額	1,465.30円	1,589.98円
1株当たり当期純利益金額	91.00円	104.17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. 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28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	19,742	22,599
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	19,742	22,599
普通株式の期中平均株式数(千株)	216,945	216,941

3. 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28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	325,593	353,419
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	7,705	8,487
(うち非支配株主持分(百万円))	7,705	8,487
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	317,887	344,931
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)	216,943	216,940

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## (追加情報)

## (繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。