

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成31年3月15日
【会社名】	新日鉄興和不動産株式会社 (平成31年4月1日をもって当社商号を「日鉄興和不動産株式会社」に変更する予定である。)
【英訳名】	NIPPON STEEL KOWA REAL ESTATE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 永井 幹人
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティAIR
【電話番号】	03(6774)8000(代表)
【事務連絡者氏名】	総務本部経理部長 田中 良樹
【最寄りの連絡場所】	東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティAIR
【電話番号】	03(6774)8000(代表)
【事務連絡者氏名】	総務本部経理部長 田中 良樹
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	社債
【届出の対象とした募集金額】	5,000百万円 (注)一般募集の金額は有価証券届出書提出日現在の見込額である。
【安定操作に関する事項】	該当事項なし
【縦覧に供する場所】	新日鉄興和不動産株式会社 関西支店 (大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号)

## 第一部【証券情報】

## 第1【募集要項】

## 1【新規発行社債（短期社債を除く。）】

銘柄	日鉄興和不動産株式会社第1回無担保社債（社債間限定同順位特約付）
記名・無記名の別	
券面総額又は振替社債の総額（円）	金5,000百万円（注）12.
各社債の金額（円）	1億円
発行価額の総額（円）	金5,000百万円（有価証券届出書提出日現在の見込額である。）
発行価格（円）	各社債の金額100円につき金100円
利率（％）	未定 （平成31年4月15日に仮条件の提示を行い、需要状況を勘案したうえで、平成31年4月19日（以下「利率決定日」という。）に決定する予定である。）
利払日	毎年4月25日及び10月25日
利息支払の方法	1．利息支払の方法及び期限 （1）本社債の利息は、払込期日の翌日から償還期日までこれをつけ、平成31年10月25日を第1回の利息支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年4月及び10月の各25日にその日までの前半か年分を支払う。 （2）利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。 （3）半か年に満たない期間につき利息を支払うときは、その半か年の日割をもってこれを計算する。 （4）償還期日後は利息をつけない。 2．利息の支払場所 別記（（注）11．「元利金の支払」）記載のとおり。
償還期限	平成36年4月25日
償還の方法	1．償還金額 各社債の金額100円につき金100円 2．償還の方法及び期限 （1）本社債の元金は、平成36年4月25日にその総額を償還する。 （2）償還すべき日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。 （3）本社債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「振替機関」欄記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。 3．償還元金の支払場所 別記（（注）11．「元利金の支払」）記載のとおり。
募集の方法	一般募集
申込証拠金（円）	各社債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当する。 申込証拠金には利息をつけない。
申込期間	平成31年4月19日
申込取扱場所	別項引受金融商品取引業者の本店及び国内各支店
払込期日	平成31年4月25日
振替機関	株式会社証券保管振替機構 東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号
担保	本社債には担保及び保証は付されておらず、また本社債のために特に留保されている資産はない。

財務上の特約（担保提供制限）	当社は、当社が国内で今後発行する他の無担保社債（ただし、別記「財務上の特約（その他の条項）」欄で定義する担付切換条項が特約されている無担保社債を除く。）に担保権を設定する場合には、本社債にも担保付社債信託法に基づき、同順位の担保権を設定する。したがって、本社債は、当社が国内で今後発行する他の無担保社債（ただし、別記「財務上の特約（その他の条項）」欄で定義する担付切換条項が特約されている無担保社債を除く。）以外の債権に対しては劣後することがある。
財務上の特約（その他の条項）	本社債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていない。担付切換条項とは、純資産額維持条項等当社の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約または当社が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいう。

（注）1．信用格付業者から提供され、もしくは閲覧に供される予定の信用格付

本社債について、当社は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」という。）からA-（シングルAマイナス）の信用格付を利率決定日に取得する予定である。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度の等級をもって示すものである。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。

本社債の申込期間中に本社債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ

（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される

「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載される予定である。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入力することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。

JCR：電話番号 03-3544-7013

2．社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

本社債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（以下「社債等振替法」という。）第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた社債であり、社債等振替法第67条第2項に定める場合を除き、社債券を発行することができない。

3．社債の管理

本社債には会社法第702条ただし書に基づき、社債管理者は設置されておらず、社債権者は自ら本社債を管理し、または本社債に係る債権の実現を保全するために必要な一切の行為を行う。

4．財務代理人、発行代理人及び支払代理人

株式会社みずほ銀行

5．期限の利益喪失に関する特約

当社は、次の各場合に該当したときは、直ちに本社債について期限の利益を失う。

(1) 当社が別記「償還の方法」欄第2項または別記「利息支払の方法」欄第1項の規定に違背したとき。

(2) 当社が別記「財務上の特約（担保提供制限）」欄の規定に違背したとき。

(3) 当社が本社債以外の社債について期限の利益を喪失し、または期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

(4) 当社が社債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき、もしくは当社以外の社債またはその他の借入金債務に対して当社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が5億円を超えない場合は、この限りではない。

(5) 当社が、破産手続開始、民事再生手続開始もしくは会社更生手続開始の申立てをし、または取締役会において解散（合併の場合を除く。）の決議を行ったとき。

(6) 当社が、破産手続開始、民事再生手続開始もしくは会社更生手続開始の決定、または特別清算開始の命令を受けたとき。

#### 6．社債権者に通知する場合の公告の方法

- (1) 本社債に関し社債権者に対し公告を行う場合は、法令に別段の定めがあるときを除き、官報並びに東京都及び大阪市において発行する各1種以上の新聞紙（ただし、重複するものがあるときはこれを省略することができる。）によりこれを行う。
- (2) 当社が定款の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるときを除き、電子公告の方法によりこれを行うものとする。ただし、事故その他の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、官報並びに東京都及び大阪市において発行する各1種以上の新聞紙（ただし、重複するものがあるときはこれを省略することができる。）によりこれを行う。

#### 7．社債要項の公示

当社は、その本店に本社債の社債要項の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供する。

#### 8．社債要項の変更

- (1) 本社債の社債要項に定められた事項（ただし、本（注）4．を除く。）の変更は、法令に定めがあるときを除き、社債権者集会の決議を要する。ただし、社債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じない。
- (2) 裁判所の認可を受けた前号の社債権者集会の決議は、本社債の社債要項と一体をなすものとする。

#### 9．社債権者集会に関する事項

- (1) 本社債及び本社債と同一の種類（会社法の定めるところによる。）の社債（以下「本種類の社債」と総称する。）の社債権者集会は、当社がこれを招集するものとし、社債権者集会の日の3週間前までに社債権者集会を招集する旨及び会社法第719条各号所定の事項を本（注）6．に定める方法により公告する。
- (2) 本種類の社債の社債権者集会は、東京都においてこれを行う。
- (3) 本種類の社債の総額（償還済みの額を除く。また、当社が有する本種類の社債の金額の合計額は算入しない。）の10分の1以上にあたる本種類の社債を有する社債権者は、本種類の社債に関する社債等振替法第86条第3項に定める書面を当社に提示したうえ、社債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を当社に提出して、本種類の社債の社債権者集会の招集を請求することができる。

#### 10．費用の負担

以下に定める費用は当社の負担とする。

- (1) 本（注）6．に定める公告に関する費用
- (2) 本（注）9．に定める社債権者集会に関する費用

#### 11．元利金の支払

本社債に係る元利金は、社債等振替法及び別記「振替機関」欄記載の振替機関の業務規程その他の規則に従って支払われる。

- 12．券面総額又は振替社債の総額については、有価証券届出書提出日現在の見込額であるが、需要状況を勘案した上で増額することがあり、平成31年4月15日から平成31年4月17日までのいずれかの日に正式に決定する予定である。なお、最も増額した場合、10,000百万円となる可能性がある。

**2【社債の引受け及び社債管理の委託】****(1)【社債の引受け】**

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	5,000	1. 引受人は、本社債の全額につき、買取引受を行う。 2. 本社債の引受手数料は各社債の金額100円につき金40銭とする。
計	-	5,000	-

(注) 引受人の氏名又は名称及びその住所並びに引受けの条件については、上記の通り内定しているが、引受金額については、平成31年4月15日から平成31年4月17日までのいずれかの日に正式に決定し、利率決定日に買取引受契約を締結する予定である。

**(2)【社債管理の委託】**

該当事項なし

**3【新規発行による手取金の使途】****(1)【新規発行による手取金の額】**

払込金額の総額(百万円)	発行諸費用の概算額(百万円)	差引手取概算額(百万円)
5,000	28	4,972

(注) 上記金額は、有価証券届出書提出日現在の見込額である。

**(2)【手取金の使途】**

上記差引手取概算額4,972百万円は、全額を平成31年4月に支払予定の日鉄日本橋ビルに係る設備資金に充当する予定です。設備計画につきましては、「第二部 企業情報 第3 設備の状況 3 設備の新設、除却等の計画 (1) 重要な設備の新設等」に記載のとおりです。なお、券面総額又は振替社債の総額が最も増額した場合、払込金額の総額は10,000百万円となることがあります。日鉄日本橋ビルに係る設備資金に充当した後に残額が生じた場合には、運転資金に充当する予定です。

**第2【売出要項】**

該当事項なし

**第3【第三者割当の場合の特記事項】**

該当事項なし

**第4【その他の記載事項】**

該当事項なし

## 第二部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次		第62期	第63期	第64期	第65期	第66期
決算年月		平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月	平成30年3月
営業収益	(百万円)	158,383	135,412	126,437	119,102	130,380
経常利益	(百万円)	22,234	19,220	19,175	18,185	17,166
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	6,687	19,637	18,581	15,209	13,610
包括利益	(百万円)	853	23,136	13,964	17,295	18,683
純資産額	(百万円)	113,081	129,932	131,547	142,136	158,622
総資産額	(百万円)	625,046	638,000	666,965	697,198	787,568
1株当たり純資産額	(円)	270,302.25	329,323.29	360,835.05	403,198.20	450,352.33
1株当たり当期純利益	(円)	17,751.53	55,348.40	53,111.25	43,726.06	39,129.11
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	17.9	20.1	19.4	20.1	19.9
自己資本利益率	(%)	5.9	16.4	14.4	11.3	9.2
株価収益率	(倍)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	30,029	28,866	6,788	23,028	5,604
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	5,638	13,213	16,552	45,827	40,015
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	50,318	13,489	20,344	14,755	55,186
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	25,253	27,417	24,421	16,378	37,153
従業員数	(人)	1,450	1,610	1,620	1,634	1,717
(外、平均臨時雇用者数)		(1,337)	(1,426)	(1,442)	(1,403)	(1,451)

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため、記載しておりません。

3 当社株式は非上場であり、株価の算定が困難なため、株価収益率を記載しておりません。

4 従業員数は就業人員数（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、臨時雇用者数（派遣社員及びパートタイマーを対象とする。）は、年間の平均人員を（ ）内に外数で記載しております。

5 第65期及び第66期の連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けておりますが、第62期、第63期及び第64期の連結財務諸表については、同法に基づく監査を受けておりません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第62期	第63期	第64期	第65期	第66期
決算年月	平成26年 3月	平成27年 3月	平成28年 3月	平成29年 3月	平成30年 3月
営業収益 (百万円)	138,009	113,718	104,560	88,292	106,276
経常利益 (百万円)	20,228	18,079	17,651	16,522	15,739
当期純利益 (百万円)	6,745	18,720	16,952	14,498	13,177
資本金 (百万円)	19,824	19,824	19,824	19,824	19,824
発行済株式総数					
普通株式 (株)	239,139	239,139	239,139	239,139	239,139
第一種優先株式 (株)	400	400	400	-	-
第二種優先株式 (株)	1,316	915	-	-	-
甲種類株式 (株)	108,699	108,699	108,699	108,699	108,699
純資産額 (百万円)	107,996	123,316	123,485	132,684	148,474
総資産額 (百万円)	561,929	575,348	601,919	639,434	713,975
1株当たり純資産額 (円)	259,670.75	315,611.31	343,199.63	381,454.27	426,850.98
1株当たり配当額					
普通株式 (円)	5,000	5,000	5,500	6,000	6,000
第一種優先株式 (円)	276,000	272,000	268,400	-	-
第二種優先株式 (円)	306,000	302,000	-	-	-
甲種類株式 (円)	5,000	5,000	5,500	6,000	6,000
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	17,916.22	52,711.81	48,429.03	41,682.64	37,882.77
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	19.2	21.4	20.5	20.8	20.8
自己資本利益率 (%)	6.2	16.2	13.7	11.3	9.4
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	27.9	9.5	11.4	14.4	15.8
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	501 (34)	487 (30)	476 (21)	484 (20)	497 (26)

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため、記載しておりません。

3 当社株式は非上場であり、株価の算定が困難なため、株価収益率を記載しておりません。

4 従業員数は就業人員数(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、臨時雇用者数(派遣社員及びパートタイマーを対象とする。)は、年間の平均人員を( )内に外数で記載しております。

5 第65期及び第66期の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けておりますが、第62期、第63期及び第64期の財務諸表については、同法に基づく監査を受けておりません。

## 2【沿革】

当社は、昭和27年10月に創業、賃貸業務、不動産売買等の事業を開始いたしました。昭和30年代以降、本格的にビル賃貸事業に進出後、外国人向け高級賃貸マンション事業や分譲マンション事業を展開いたしました。平成24年10月、興和不動産（株）と（株）新日鉄都市開発との経営統合により、新日鉄興和不動産（株）を創立し、総合デベロッパーとして一層の経営基盤の強化を図りました。（下記年表では、平成24年10月の経営統合以前については、興和不動産（株）と（株）新日鉄都市開発の両社の沿革を記載しております。なお、（株）新日鉄都市開発に関する事項については、文頭に を記載しております。）

年月	事項
昭和27年10月	興和不動産（株）創業
昭和36年4月	富士鐵企業（株）設立（昭和45年7月、日鐵企業（株）に社名変更）
昭和39年8月	「第1興和ビル」竣工
昭和40年2月	業界初の外国人向け高級賃貸マンション「ホームッインペリアル」竣工
昭和40年3月	八幡不動産（株）設立（昭和45年5月、日鐵不動産（株）に社名変更）
昭和49年5月	日不サービス（株）（現・（株）日鉄コミュニティ）設立
昭和60年10月	日鐵企業（株）と日鐵不動産（株）が統合し、（株）日鉄ライフ設立（平成13年4月、（株）新日鉄都市開発に社名変更）
昭和61年3月	全国初（純住宅系）の公団分譲住宅建替えマンション「上目黒小川坂ハイツ」竣工
昭和62年12月	興和ビルマネジメント（株）（現・興和不動産ファシリティーズ（株））設立
平成9年3月	興和不動産販売（株）設立（現・当社）
平成10年11月	「品川インターシティ」竣工
平成14年4月	（株）新日鉄都市開発に新日本製鐵（株）都市開発事業部を統合
平成16年9月	会社分割により旧・興和不動産（株）の事業を興和不動産販売（株）に吸収分割の上、興和不動産（株）に商号変更
平成17年2月	「赤坂インターシティ・ホームッバイカウント」竣工
平成17年4月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント（株）設立
平成19年7月	興和不動産投資顧問（株）設立
平成19年9月	全国初のPFI・市街地再開発複合プロジェクト「霞が関コモンゲート」竣工
平成20年3月	全国初の環境省「街区丸ごとCO2 20%削減事業」認定マンション「リビオ東田ヴィルコート」竣工
平成20年9月	「名古屋インターシティ」竣工
平成20年9月	「芝浦アイランド」全体竣工
平成24年10月	興和不動産（株）と（株）新日鉄都市開発との経営統合により、新日鉄興和不動産（株）発足
平成24年12月	「テラス渋谷美竹」竣工
平成25年4月	「グランフロント大阪」竣工
平成25年4月	「ザ・神宮前レジデンス」竣工
平成27年3月	「リビオメゾン西新宿」竣工
平成28年2月	「武蔵浦和SKY&GARDEN」竣工
平成29年8月	「赤坂インターシティAIR」竣工
平成29年11月	「BIZCORE神保町」竣工
平成30年3月	「赤坂インターシティAIR」に本社移転
平成31年2月	「LOGIFRONT越谷」竣工



### 3【事業の内容】

当社グループは、連結財務諸表提出会社（以下「当社」という）、連結子会社20社及び関連会社5社により構成されております。

その事業及び各事業における各社の位置付けは次のとおりであります。

なお、以下の3事業は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

不動産賃貸事業……オフィスビル・賃貸住宅・物流施設・商業施設等の開発・賃貸

オフィスビルについては、都心のプライムエリア（千代田区・中央区・港区）を中心に、大規模都市開発「インターシティ」シリーズ、大規模オフィスビル同等のスペックを有する中規模ハイグレードオフィスビル「BIZCORE」シリーズを代表とする優良なビルの開発・賃貸を行っております。

賃貸住宅では、外国人向け高級賃貸マンション「ホームマツ」シリーズを事業展開しております。

また、「LOGIFRONT」のブランドで物流施設の開発・賃貸を行っております。

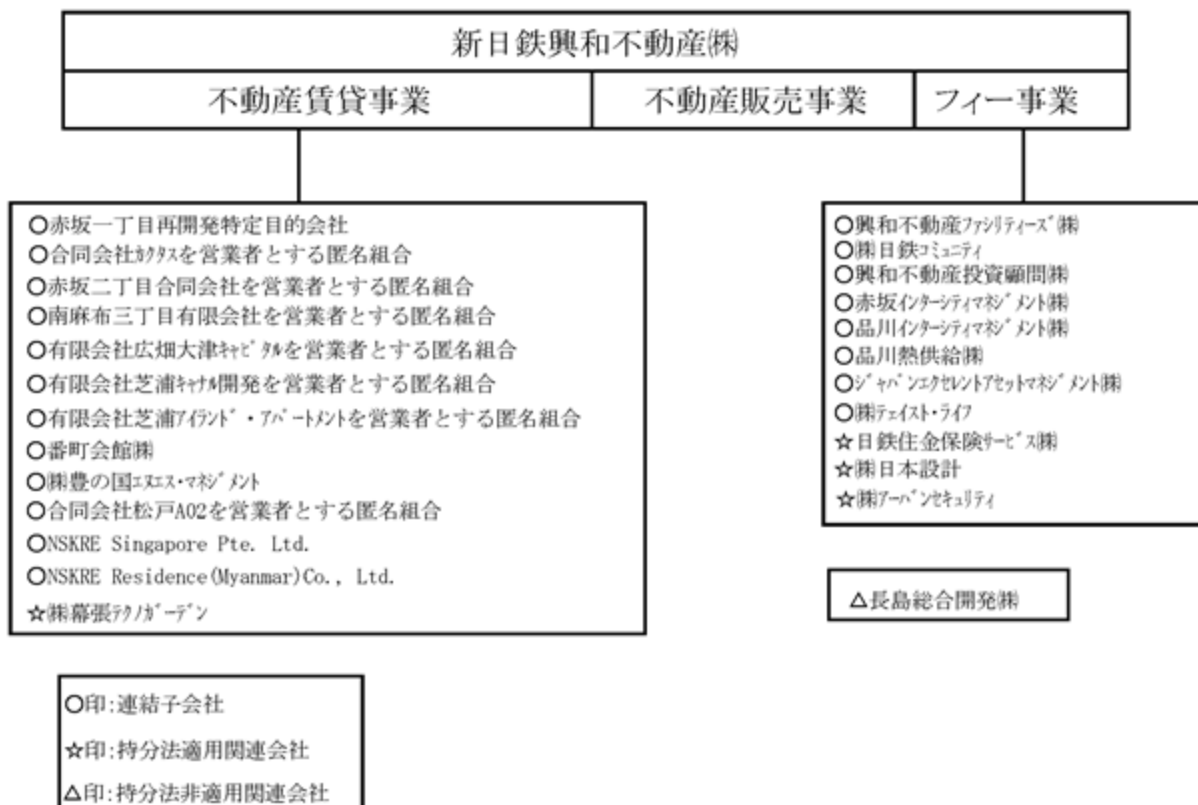
不動産販売事業……マンション・戸建住宅・オフィスビル等の開発・分譲

「リビオ」シリーズを代表とするマンションの開発・分譲を中心に、都市部の市街地再開発、マンション建替え、等価交換（地権者が所有する土地と、その土地に新たに建設するマンション等の建物の一部を交換する方法）等の都市再生分野にも取り組んでおります。

フィー事業……不動産の仲介・鑑定・コンサルティング及びオフィスビル・マンション等の管理

みずほフィナンシャルグループ及び新日鉄住金グループのネットワーク並びに当社が築いてきた顧客ネットワークを最大限に活用した仲介・鑑定・コンサルティング業務のほか、オフィスビルやマンション等の管理・運營業務を行っております。

#### 事業系統図



## 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容	
					営業上の取引	役員の 兼任 (人)
(連結子会社)						
興和不動産ファシリ ティーズ(株)	東京都 港区	100	建物設備管理、清 掃管理、営繕及び 警備等の総合ビル メンテナンス	100.0	不動産の運営管 理委託	4
(株)日鉄コミュニティ	東京都 千代田区	100	マンション各種施 設及びビル各種施 設の管理・運営	100.0	不動産の運営管 理委託	4
興和不動産投資顧問(株)	東京都 港区	200	不動産証券化プロ セス全般における サービス	100.0	-	2
赤坂インターシティマネ ジメント(株)	東京都 港区	10	赤坂インターシ ティA I Rの管 理・運営	100.0	不動産の運営管 理委託	2
品川インターシティマネ ジメント(株)	東京都 港区	10	品川インターシ ティの管理・運営	85.0 (うち間接所有10.0)	不動産の運営管 理委託	2
品川熱供給(株)	東京都 港区	498	熱源供給	43.97 (うち間接所有4.95)	-	1
ジャパンエクセレントア セットマネジメント(株)	東京都 港区	450	ジャパンエクセ レント投資法人の資 産運用	54.0	-	1
(株)テイスト・ライフ	東京都 中央区	80	福利厚生施設等の 管理・運営	85.0	-	2
番町会館(株)	東京都 港区	10	不動産賃貸	100.0	不動産の賃借	1
(株)豊の国エヌエス・マネ ジメント	大分県 大分市	87	不動産賃貸	70.0	不動産の賃借	3
赤坂一丁目再開発特定目 的会社	東京都 港区	24,400	赤坂インターシ ティA I Rの開 発・賃貸	[ 100.0 ]	-	-
合同会社カクタスを営業 者とする匿名組合	東京都 港区	6,021	不動産賃貸	[ 100.0 ]	不動産の賃借	-
赤坂二丁目合同会社を営 業者とする匿名組合	東京都 港区	5,549	不動産賃貸	[ 100.0 ]	不動産の賃借	-
南麻布三丁目有限会社を 営業者とする匿名組合	東京都 港区	2,181	不動産賃貸	[ 100.0 ]	不動産の賃借	-
有限会社広畑大津キャピ タルを営業者とする匿名 組合	東京都 港区	992	不動産賃貸	[ 100.0 ]	不動産の賃貸	-
有限会社芝浦チャンネル開 発を営業者とする匿名組 合	東京都 港区	1,227	不動産賃貸	[ 100.0 ]	-	-
有限会社芝浦アイラン ド・アパートメントを営 業者とする匿名組合	東京都 港区	667	不動産賃貸	[ 100.0 ]	-	-

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容	
					営業上の取引	役員の 兼任 (人)
(持分法適用関連会社) (株)幕張テクノガーデン	千葉県 美浜区	1,500	幕張テクノガーデンの賃貸・管理	31.7	-	2
日鉄住金保険サービス(株)	東京都 千代田区	334	損害保険代理	49.5	-	2
(株)日本設計	東京都 新宿区	100	都市計画・都市開発、建築デザイン・構造設計及び環境デザイン・設備設計	49.5	-	1
(株)アーバンセキュリティ	東京都 新宿区	100	警備	48.6	-	1

(注) 1 「議決権の所有割合」欄の〔 〕内は出資総額に対する出資比率であります。

2 上記子会社及び持分法適用関連会社は有価証券届出書又は有価証券報告書を提出していません。

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の被所有割合 (%)	関係内容	
					営業上の取引	役員の 兼任 (人)
(その他の関係会社) 新日鉄住金(株)	東京都 千代田区	419,524	鉄鋼製品の製造・販売等	20.0	不動産の賃貸借	-

(注) 新日鉄住金(株)は有価証券報告書を提出しております。

## 5【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

平成31年1月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産賃貸	157 (9)
不動産販売	155 (8)
フィー	1,376 (1,438)
全社（共通）	77 (4)
合計	1,765 (1,459)

- (注) 1 従業員数は就業人員数（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。）であります。
- 2 臨時雇用者数（派遣社員及びパートタイマーを対象とする。）は、最近1年間の平均人員を（ ）内に外数で記載しております。
- 3 全社（共通）には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している従業員数、臨時雇用者数を記載しております。

## (2) 提出会社の状況

平成31年1月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
498(28)	44.7	13.8	8,669

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産賃貸	157 (9)
不動産販売	155 (8)
フィー	109 (7)
全社（共通）	77 (4)
合計	498 (28)

- (注) 1 従業員数は就業人員数（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。）であります。
- 2 臨時雇用者数（派遣社員及びパートタイマーを対象とする。）は、最近1年間の平均人員を（ ）内に外数で記載しております。
- 3 全社（共通）には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している従業員数、臨時雇用者数を記載しております。
- 4 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

## (3) 労働組合の状況

当社の労働組合は、新日鉄興和不動産労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はありません。なお、当社グループ全体での労働組合は組織されていません。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、有価証券届出書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経営の基本方針

当社は「人と向き合い、街をつくる。」という企業理念のもと、お客様の多様なニーズを真摯に受け止め、「最善のソリューションを提供する不動産のプロ集団としてお客様に選ばれ続けるデベロッパー」をめざし、全社一丸となって取り組んでおります。こうした取り組みを通じて、会社の持続的成長・一層の企業価値の向上を図ることにより、あらゆるステークホルダーの信頼を得られるよう努力してまいります。

#### (2) 中長期的な会社の経営戦略と対処すべき課題

今後のわが国経済は、好調な企業業績と雇用・所得環境を背景として、景気の緩やかな回復基調が継続すると見込まれるものの、海外での政治動向や経済の減速等による景気の下振れ懸念については、引き続き留意が必要と認識しております。

不動産業界をとりまく環境につきましては、オフィスビル賃貸市場において、企業の旺盛なオフィス需要を背景に空室率は引き続き低位に推移する一方、都心部を中心に大型オフィスビル供給が継続するため、今後のマーケット動向に注視していく必要があります。

マンション分譲市場においては、用地価格や建築費の高騰等による分譲価格の高止まり感から販売スピードは鈍化したものの、低金利政策の継続を背景に都心部を中心として足下では堅調なマーケットが継続しておりますが、今後の金利情勢や不動産市況には留意が必要と考えております。

このような事業環境のもと、当社グループは、平成28年度に第二次中期経営計画をスタートさせ、前期、最大のテーマであった旗艦プロジェクト「赤坂インターシティAIR」の開業、満室稼働を実現しました。今後も当社の中核事業である不動産賃貸事業におけるオフィス賃貸及び不動産販売事業における住宅販売の更なる進化に加えて、新たな成長分野への領域拡大を着実に実行してまいります。オフィス賃貸においては中規模ハイグレードオフィスビル「BIZCORE」シリーズの展開、住宅販売においては社会構造・ニーズの変化に対応した単身世帯・共働き世帯に向けた商品の提供等により、中核2事業の更なる業容拡大を図ってまいります。また、新たな成長分野への事業展開としては、物流施設「LOGIFRONT」事業、都心でのハイグレード賃貸レジデンス事業、ミャンマーでのサービスアパートメント開発等の海外事業に積極的に取り組んでまいります。

### 2【事業等のリスク】

有価証券届出書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、有価証券届出書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 国内外経済情勢

当社グループの事業は、国内外の経済情勢の影響を受けやすい傾向にあります。特に不動産賃貸事業については国内外の企業業績、不動産販売事業については個人所得や消費動向の影響を受けやすく、これらの悪化により不動産賃貸事業については賃料の下落、空室率の増加等、不動産販売事業については販売戸数の減少等を通じて当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (2) 国内不動産市況

不動産賃貸事業については、今後のオフィス供給量増加による需給関係の悪化等により、空室率の上昇、賃料水準の低下等のリスクがあります。また、不動産販売事業については、用地仕入価格の上昇、建築コスト上昇等を主因とした販売価格の上昇や住宅ローン金利の上昇等による販売戸数の減少リスク等があります。これら国内不動産市況の悪化は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があり、また、不動産市況悪化にともなう資産価値の下落は、棚卸資産または賃貸不動産の評価見直し等を通じて当社グループの財政状況が悪化する可能性があります。

#### (3) 金融機関からの借入依存

平成30年9月末の有利子負債残高は5,195億円で、殆どが金融機関からの借入となっております。従いまして、金融機関の融資スタンスの厳格化や当社格付けの低下等により、資金調達に制約が生じる可能性があります。

## (4) 金利上昇リスク

上記有利子負債残高の内、大半が固定金利での調達となっております。従いまして、金利上昇にともなう業績への影響は短期的には限定的ではありますが、長期金利の上昇に伴う不動産評価額の下落、中長期的にみた場合の支払利息の増加により、当社グループの業績並びに財政状況に影響を及ぼす可能性があります。

## (5) 各種法規制の変更

当社グループ事業は、会社法をはじめとする会社経営に係る一般的な法令や、不動産事業に係る各種法令、各自治体の条例等による規制、あるいは税制について、今後、改廃、または新たな法令、規制等の制定により、当社グループの事業戦略や業績に影響を及ぼす可能性があります。

## (6) 株価の変動

当社グループは、政策的な目的等で市場性のある株式を保有しておりますが、株式市場全体の下落、保有株式発行体の業績悪化等により、保有株式の市場価格が大幅に下落した場合には、保有株式に減損または評価損が発生し、当社グループの業績並びに財政状況に影響を及ぼす可能性があります。

## (7) 天災、人災等について

地震、風水害、疫病等の自然災害や、事故、火災、戦争、暴動、テロその他の人災が発生した場合には、保有資産の毀損等により、当社グループの業績並びに財政状況に影響を及ぼす可能性があります。

## 3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

## (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

当連結会計年度における、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

## 経営成績の状況

当連結会計年度の経営成績は、営業収益1,303億円（対前期+9.4%）、営業利益215億円（同 4.0%）、経常利益171億円（同 5.6%）、親会社株主に帰属する当期純利益136億円（同 10.5%）となりました。好調な不動産市況を背景に、不動産販売セグメントにおける投資家向け賃貸マンションの一棟売却等が好調であった一方、不動産賃貸セグメントでの「赤坂インターシティAIR」の開業費負担やフィーセグメントでの不動産仲介手数料の減少等により、全体としては増収減益となりました。

当社グループの経営成績

（百万円）

区分	前期	当期	増減
営業収益	119,102	130,380	11,277
営業利益	22,502	21,597	905
経常利益	18,185	17,166	1,018
親会社株主に帰属する当期純利益	15,209	13,610	1,598

## セグメント別営業収益

（百万円）

区分	前期	当期	増減
不動産賃貸	50,956	52,116	1,160
不動産販売	42,295	51,735	9,439
フィー	30,797	31,256	458
調整額	4,946	4,728	218
合計	119,102	130,380	11,277

## セグメント別営業利益

（百万円）

区分	前期	当期	増減
不動産賃貸	15,922	14,113	1,808
不動産販売	7,327	9,679	2,352
フィー	3,937	3,044	893
調整額	4,685	5,240	555
合計	22,502	21,597	905

セグメント別の経営成績については、以下のとおりであります。

## イ．不動産賃貸

不動産賃貸につきましては、オフィスビルの館内増床ニーズの取込み、新規リーシングの強化等により、引き続き高い稼働率（都心3区でのオフィスビル期末稼働率96.9%）を維持しました。一方で、平成29年9月にオープンした赤坂インターシティAIRの開業費負担もあり、営業収益は521億円（対前期+2.2%）、営業利益は141億円（同 11.3%）と若干の減益となりました。

賃貸床面積・空室率（都心3区オフィスビル）

区分	前期	当期
賃貸床面積	319,735㎡	413,561㎡
空室率	1.8%	3.1%

（注）1．都心3区とは、千代田区、中央区、港区を指しております。

2．空室率は、期末時点の数値であります。

## ロ．不動産販売

不動産販売につきましては、「リビオ武蔵浦和ザ・テラス（さいたま市南区）」やマンション建替え事業の「リビオ文京茗荷谷（東京都文京区）」等の販売が好調に推移したことに加え、資産回転型賃貸マンション事業の「リビオメゾン赤坂（東京都港区）」の売却等も収益に貢献しました。その結果、当連結会計年度の不動産販売の営業収益は517億円（対前期+22.3%）、営業利益は96億円（同+32.1%）を計上しました。

不動産販売の営業収益内訳

（百万円）

区分	前期	当期	比較
マンション	26,522	32,957	6,435
戸建・宅地	2,688	2,056	631
その他	13,084	16,720	3,635
合計	42,295	51,735	9,439

（注） 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

## 売上計上戸数

区分	前期	当期	増減
マンション	563	692	129
戸建・宅地	111	98	13

（注） 共同事業物件については、当社事業割合に応じた戸数を記載しております。

## ハ．フィー

フィーにつきましては、大型案件の減少により不動産仲介手数料は減少しましたが、オフィスビルやマンションの管理運営業務等が堅調に推移しました。その結果、当連結会計年度のフィーの営業収益は312億円（対前期+1.4%）、営業利益は30億円（同 22.7%）を計上しました。

## 財政状態の状況

当連結会計年度末における財政状態は、期末総資産残高が7,875億円となり、仕掛販売用不動産や収益不動産の取得等により前期末から合計903億円増加しました。期末負債残高については6,289億円となり、資産増に伴う有利子負債570億円の増加等により前期末から738億円増加しております。期末純資産残高については、前期末比164億円増加の1,586億円となりました。

## キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び預金の残高は371億円となり、前連結会計年度末と比較して207億円の増加となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

## （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、56億円の資金増加（前期比 174億円）となりました。これは、たな卸資産の増加額260億円等の資金減少があった一方、税金等調整前当期純利益176億円、減価償却費73億円、預り敷金及び保証金の増加額91億円等の資金増加があったことによるものであります。

## （投資活動におけるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、400億円の資金減少（前期比+58億円）となりました。これは、有形固定資産の取得365億円等の資金減少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）

財務活動によるキャッシュ・フローは、551億円の資金増加（前期比+404億円）となりました。これは、長期借入金の返済725億円等があった一方、長期借入金1,329億円の調達等を実施したことによるものであります。



## 生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については、「 経営成績の状況」におけるセグメント別の経営成績に関連付けて示しております。

当中間連結会計期間(自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)

当中間連結会計期間における、経営成績等の状況の概要は次のとおりであります。

## 経営成績の状況

当中間連結会計期間の経営成績は、営業収益701億円、営業利益120億円、経常利益96億円、親会社株主に帰属する中間純利益86億円となりました。

## 当社グループの経営成績

(百万円)

区分	当中間連結会計期間
営業収益	70,146
営業利益	12,019
経常利益	9,605
親会社株主に帰属する中間純利益	8,677

## セグメント別営業収益

(百万円)

区分	当中間連結会計期間
不動産賃貸	28,113
不動産販売	29,305
フィー	15,430
調整額	2,703
合計	70,146

## セグメント別営業利益

(百万円)

区分	当中間連結会計期間
不動産賃貸	8,264
不動産販売	4,441
フィー	1,625
調整額	2,311
合計	12,019

セグメント別の経営成績については、以下のとおりであります。

#### イ．不動産賃貸

不動産賃貸につきましては、オフィスビルの館内増床ニーズの取込み、新規リーシングの強化等により、引き続き高い稼働率（都心3区でのオフィスビル期末稼働率99.1%）を維持しました。また、前期に開業した赤坂インターシティAIR、BIZCORE神保町等が収益寄与し、当中間連結会計期間の不動産賃貸の営業収益は281億円、営業利益は82億円となりました。

賃貸床面積・空室率（都心3区オフィスビル）

区分	当中間連結会計期間
賃貸床面積	413,561㎡
空室率	0.9%

（注）1．都心3区とは、千代田区、中央区、港区を指しております。

2．空室率は、当中間連結会計期間末時点の数値であります。

#### ロ．不動産販売

不動産販売につきましては、「グランリビオ ザ・レジデンス（東京都文京区）」やマンション建替え事業の「エアヒルズ藤沢（神奈川県藤沢市）」等の大型案件の竣工・引渡しにより、当中間連結会計期間の不動産販売の営業収益は293億円、営業利益は44億円となりました。

不動産販売の営業収益内訳

（百万円）

区分	当中間連結会計期間
マンション	21,127
戸建・宅地	1,587
その他	6,590
合計	29,305

（注） 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

#### 売上計上戸数

区分	当中間連結会計期間
マンション	358
戸建・宅地	62

（注） 共同事業物件については、当社事業割合に応じた戸数を記載しております。

#### ハ．フィー

フィーにつきましては、オフィスビルやマンションの管理運営業務等が堅調に推移したことにより、当中間連結会計期間のフィーの営業収益は154億円、営業利益は16億円となりました。

#### 財政状態の状況

当中間連結会計期間末における財政状態は、総資産残高が7,934億円となり、仕掛販売用不動産の取得や不動産賃貸事業の開発投資等により前連結会計年度末から合計59億円増加しました。負債残高については6,261億円となり、買掛金や未払金等の減少により前連結会計年度末から27億円減少しております。純資産残高については、前連結会計年度末比86億円増加の1,673億円となりました。

#### キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び預金の残高は255億円となり、前連結会計年度末と比較して115億円の減少となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

##### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、68億円の資金減少となりました。これは、たな卸資産の増加額205億円等の資金減少があった一方、税金等調整前中間純利益98億円、減価償却費39億円等の資金増加があったことによるものであります。

##### （投資活動におけるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、62億円の資金減少となりました。これは、有形固定資産の取得66億円等の資金減少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）

財務活動によるキャッシュ・フローは、15億円の資金増加となりました。これは、長期借入金の返済457億円等があった一方、長期借入金426億円の調達及び社債75億円の発行等を実施したことによるものであります。

#### 生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については、「 経営成績の状況」におけるセグメント別の経営成績に関連付けて示しております。

## （2）経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、有価証券届出書提出日現在において判断したものであります。

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

### 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。当社が連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）」に記載のとおりであります。この連結財務諸表の作成にあたっては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる要因等に基づき見積り及び判断を行っておりますが、見積りには不確実性が伴うため、実際の結果は異なることがあります。

### 当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度の経営成績は、営業収益1,303億円（対前期+9.4%）、営業利益215億円（同 4.0%）、経常利益171億円（同 5.6%）、親会社株主に帰属する当期純利益136億円（同 10.5%）となりました。また、当連結会計年度末における財政状態は、期末総資産残高が7,875億円となり、仕掛販売用不動産や収益不動産の取得等により前期末から合計903億円増加しました。期末負債残高については6,289億円となり、資産増に伴う有利子負債570億円の増加等により前期末から合計738億円増加しております。期末純資産残高については、前期末比164億円増加の1,586億円となりました。

経営成績に重要な影響を与える要因については、「2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

セグメント別の経営成績については、「（1）経営成績等の状況の概要 当連結会計年度 経営成績の状況」に記載のとおりであります。取組状況の補足については次のとおりであります。

不動産賃貸セグメントについては、満床稼働でスタートする「赤坂インターシティAIR」や「日鉄日本橋ビル」が、これから収益にフルに寄与することが期待されるほか、「BIZCORE」シリーズも第1号案件の「BIZCORE神保町」に続き、「BIZCORE赤坂見附」、「BIZCORE築地」が近々竣工する予定であり（現状は開発中も含め全9案件）、今後も着実にストック収益の積上げを図ってまいります。また、工場跡地の開発ノウハウを活かした物流施設「LOGIFRONT」シリーズ推進、マンマーでのサービスアパートメント開発を足掛かりに取組みを拡大する海外事業等、新たな事業領域の拡大についても鋭意取り組んでまいります。

不動産販売セグメントについては、地価・建築費が高騰する中、用地仕入れや工事着工を慎重に判断したことから足許の分譲マンション供給戸数は低い水準となっておりますが、将来に結実する案件の仕込みは着実に積み上がっており、平成30年度以降の供給拡大・収益寄与が期待されます。従来以上に用地の仕入れに注力しつつ、新たなマーケットニーズに対応した商品を提供し、販売力強化に向け取り組んでまいります。

フィーセグメントについては、オフィスビルやマンション等における管理運営業務の拡充に努めるとともに、みずほフィナンシャルグループ及び新日鐵住金グループのネットワーク並びに当社が築いてきた顧客ネットワークを最大限に活用し、事業法人・金融法人等の保有資産の有効活用や処分等、不動産ニーズを発掘してまいります。

資本の財源及び資金の流動性については、次のとおりであります。

当社グループの主要な資金需要は、不動産賃貸セグメントにおけるオフィスビルなどの取得・開発資金や不動産販売セグメントにおける分譲マンション用地の取得・開発資金であります。これらの資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行による資金調達等にて対応していくこととしております。

当中間連結会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日）

重要な会計方針及び見積り

当社グループの中間連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。当社が中間連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）」に記載のとおりであります。この中間連結財務諸表の作成にあたっては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる要因等に基づき見積り及び判断を行っておりますが、見積りには不確実性が伴うため、実際の結果は異なることがあります。

当中間連結会計期間の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当中間連結会計期間の経営成績は、営業収益701億円、営業利益120億円、経常利益96億円、親会社株主に帰属する中間純利益86億円となりました。また、当中間連結会計期間末における財政状態は、総資産残高が7,934億円となり、仕掛販売用不動産の取得や不動産賃貸事業の開発投資等により前連結会計年度末から合計59億円増加しました。負債残高については6,261億円となり、買掛金や未払金等の減少により前連結会計年度末から合計27億円減少しております。純資産残高については、前連結会計年度末比86億円増加の1,673億円となりました。

経営成績に重要な影響を与える要因については、「2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

セグメント別の経営成績については、「(1) 経営成績等の状況の概要 当中間連結会計期間 経営成績の状況」に記載のとおりであります。取組状況の補足については次のとおりであります。

不動産賃貸セグメントについては、前連結会計年度に満床稼働でスタートした「赤坂インターシティA I R」や「BIZCORE神保町」をはじめ、当連結会計年度に竣工予定の「日鉄日本橋ビル」が収益にフルに寄与することが期待されるほか、「BIZCORE」シリーズも開発中の「BIZCORE赤坂見附」、「BIZCORE築地」に続き、第4弾の「BIZCORE渋谷」が着工（現状は開発中も含め全10案件）する等、今後も着実にストック収益の積み上げを図ってまいります。物流施設「LOGIFRONT」シリーズは、「LOGIFRONT越谷」に続き、関西エリア第1弾となる「（仮称）LOGIFRONT尼崎」の事業化を決定しました（平成31年3月着工予定）。事業化した3物件については全てのテナントが確定し、リーシングも好調に進捗しております。また、マンマーでのサービスアパートメント開発を足掛かりに取組みを拡大する海外事業等、新たな事業領域の拡大についても鋭意取り組んでまいります。

不動産販売セグメントについては、当中間連結会計期間に竣工・引渡しとなった「グランリビオ ザ・レジデンス」や「エアヒルズ藤沢」が収益寄与しました。今後はこれまで積み上げてきている案件の事業化に順次目途を付けることで、供給拡大・収益寄与が期待されます。また、引き続き従来以上に用地の仕入れに注力しつつ、新たなマーケットニーズに対応した商品を提供し、販売力強化に向け取り組んでまいります。

フィーセグメントについては、オフィスビルやマンション等における管理運営業務の拡充に努めるとともに、みずほフィナンシャルグループ及び新日鐵住金グループのネットワーク並びに当社が築いてきた顧客ネットワークを最大限に活用し、事業法人・金融法人等の保有資産の有効活用や処分等、不動産ニーズを発掘してまいります。

資本の財源及び資金の流動性については、次のとおりであります。

当社グループの主要な資金需要は、不動産賃貸セグメントにおけるオフィスビルなどの取得・開発資金や不動産販売セグメントにおける分譲マンション用地の取得・開発資金であります。これらの資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行による資金調達等にて対応していくこととしております。

#### 4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

## 5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

当連結会計年度は、総額で380億85百万円の設備投資を実施いたしました。主な投資は、赤坂インターシティAIR（東京都港区）の開発、新光ビルディング日本橋（東京都中央区）の取得、BIZCORE神保町（東京都千代田区）の開発であります。

なお、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

当中間連結会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日）

当中間連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要設備は、以下のとおりであります。

##### (1) 提出会社

平成30年9月30日現在

設備の名称	所在地	セグメントの名称	主な用途	土地面積 ㎡	延床面積 ㎡	帳簿価額（単位：百万円）			
						土地	建物	その他	合計
品川インターシティ	東京都港区	不動産賃貸	オフィス	15,902	155,642	96,034	32,958	55	129,048
赤坂インターシティAIR	東京都港区	不動産賃貸	オフィス、商業施設	2,979	29,016	14,164	13,214	854	28,233
赤坂インターシティ・ホームタイプ・バイカウント	東京都港区	不動産賃貸	オフィス、共同住宅	4,090	27,443	11,843	6,795	27	18,666
日鉄日本橋ビル	東京都中央区	不動産賃貸	オフィス（予定）	2,054	-	15,212	-	2,846	18,058
グランフロント大阪	大阪市北区	不動産賃貸	オフィス	2,158	24,706	11,806	5,332	52	17,191
芝浦ルネサイトタワー	東京都港区	不動産賃貸	オフィス	1,930	16,085	10,618	2,736	0	13,355
ホームタイプシャロン	東京都港区	不動産賃貸	建設予定地	6,086	-	12,875	0	0	12,876
興和住生築地ビル	東京都中央区	不動産賃貸	オフィス	3,372	20,771	8,263	2,089	73	10,426
大阪興銀ビル	大阪市中央区	不動産賃貸	オフィス	(3,158)	30,115	(8,330)	1,024	1	9,356
ミナトマチプラザ	川崎市川崎区	不動産賃貸	商業施設	40,491	57,895	6,633	2,593	-	9,227

## (2) 国内子会社

平成30年9月30日現在

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	主な用途	土地面積 ㎡	延床面積 ㎡	帳簿価額（単位：百万円）			
							土地	建物	その他	合計
赤坂一丁目再開 発特定目的会社	赤坂インター シティAIR	東京都港区	不動産賃貸	オフィス、 商業施設	5,336	52,314	32,139	22,850	175	55,165
合同会社カクタ スを営業者とす る匿名組合	名古屋イン ターシティ	名古屋市中区	不動産賃貸	オフィス	3,329	36,852	9,821	6,314	38	16,175
赤坂二丁目合同 会社を営業者と する匿名組合	アークヒルズ フロントタ ワー	東京都港区	不動産賃貸	オフィス	1,331	9,211	8,424	4,165	13	12,603
南麻布三丁目有 限会社を営業者 とする匿名組合	KARA BLANC	東京都港区	不動産賃貸	共同住宅	2,966	10,268	2,957	2,452	25	5,435
有限会社広畑大 津キャピタルを 営業者とする匿 名組合	イオンモール 姫路大津	兵庫県姫路市	不動産賃貸	商業施設	(70,802)	84,096	-	3,181	0	3,182

(注) 1 土地面積及び帳簿価額の土地中の( )内は借地権、定期借地権の面積及び価額であります。

2 帳簿価額のうち、土地には土地及び借地権の合計、その他には建物、土地以外の有形固定資産（建設仮勘定及びリース資産を含む）の合計を表示しております。なお、連結会社間の未実現利益等については、調整を行っておりません。

3 上記のほか、主要な賃借設備の内容は下記のとおりであります。

会社名	設備の名称	所在地	設備の内容	賃借面積㎡
新日鉄興和不動産(株)	興和川崎西口ビル	川崎市幸区	転貸用建物	38,375
新日鉄興和不動産(株)	JA共済ビル	東京都千代田区	転貸用建物	34,953
新日鉄興和不動産(株)	新砂プラザ	東京都江東区	転貸用建物	21,091

## 3【設備の新設、除却等の計画】（平成31年1月31日現在）

## (1) 重要な設備の新設等

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	主な用途	投資予定額 (百万円)		資金調達方 法	着手及び完了予 定
					総額	既支払額		
新日鉄興和不 動産(株)	日鉄日本橋ピ ル	東京都 港区	不動産賃貸	オフィス	28,312	18,058	借入金及び 社債発行資 金	平成28年4月～ 平成31年3月
新日鉄興和不 動産(株)	LOGIFRONT越 谷	埼玉県 越谷市	不動産賃貸	物流施設	10,020	3,646	借入金及び 自己資金	平成29年12月～ 平成31年2月
新日鉄興和不 動産(株)	LOGIFRONT越 谷	埼玉県 越谷市	不動産賃貸	物流施設	4,585	1,419	借入金及び 自己資金	平成31年2月～ 平成32年2月
新日鉄興和不 動産(株)	(仮称) LOGIFRONT尼 崎	兵庫県 尼崎市	不動産賃貸	物流施設	5,114	15	借入金及び 自己資金	平成31年3月～ 平成32年1月
NSKRE Residence (Myanmar) Co., Ltd.	(仮称) Tamwe Serviced Apartment	ミャンマ ー 連邦共和 国 ヤンゴン 市	不動産賃貸	共同住宅	8,888	260	借入金及び 自己資金	平成31年1月～ 平成33年3月

## (2) 重要な設備の除却等

除却等を予定している重要な設備はありません。

## 第4【提出会社の状況】

## 1【株式等の状況】

## (1)【株式の総数等】

## 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,000,000
甲種類株式	108,699
計	1,108,699

## 【発行済株式】

種類	発行数(株)	上場金融商品取引所名又は登録 認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	239,139	非上場	当社は単元株制度を採用 していません。 (注)1
甲種類株式	108,699	非上場	当社は単元株制度を採用 していません。 (注)1、2
計	347,838	-	-

(注)1 当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を要する旨定款に定めております。

2 甲種類株式の内容は次のとおりであります。

## (1) 議決権条項

甲種類株式を有する株主(以下「甲種類株主」という。)は、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会において議決権を有しない。

## (2) 剰余金の配当

## 剰余金の配当

当社は、普通株主又は普通登録株式質権者に対して剰余金の配当(以下「普通株式配当」という。)を行うときは、当該普通株式配当の基準日と同一の日を基準日として、甲種類株主又は甲種類株式の登録株式質権者(以下「甲種類登録株式質権者」という。)に対して、次に定めるところに従って、剰余金の配当を行う。

イ 甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して交付する配当財産の種類

当該普通株式配当における配当財産の種類と同一とする。

ロ 甲種類株式1株につき交付する配当財産の価額

当該普通株式配当において普通株式1株につき交付する配当財産の価額と同額とする。

## ハ 優先順位

甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対する剰余金の配当と普通株主又は普通登録株式質権者に対する剰余金の配当における支払順位は同順位とする。

## 非参加条項

当社は、上記(2) - ほか、甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して剰余金の配当を行わない。

## (3) 残余財産の分配

当社は、残余財産の分配を行うときは、甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して、次に定めるところに従って、残余財産の分配を行う。

甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して交付する残余財産の種類

普通株式について交付する残余財産の種類と同一とする。

甲種類株式1株につき交付する残余財産の価額

普通株式1株につき交付する残余財産の価額と同額とする。

## 優先順位

甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対する残余財産の分配と普通株主又は普通登録株式質権者に対する残余財産の分配における支払順位は同順位とする。



## (4) 取得請求権

## 取得条項

甲種類株主は、平成24年10月1日以降、当該甲種類株主の議決権比率（当会社の普通株式に係る議決権の総数に対する当該甲種類株主の有する普通株式に係る議決権数の割合をいう。以下、(4)において同じとする。）が5分の1を下回る場合には、当会社に対して、甲種類株式を取得することを請求することができる。ただし、甲種類株主が取得の請求をすることができる甲種類株式の数は、当該請求に対して下記(4)- に基づき普通株式が交付された後における当該甲種類株主の議決権比率が5分の1以上となる株式数のうち最も少ない数を限度とする。

## 取得と引き換えに交付すべき普通株式数

当会社は、甲種類株主が、上記(4)- に従い取得の請求を行った場合、当該請求に係る甲種類株式を取得するのと引換えに、当該甲種類株主に対して、甲種類株式1株につき普通株式1株を交付するものとする。

## 取得請求受付場所

東京都港区赤坂一丁目8番1号

新日鉄興和不動産株式会社

## 取得請求の効力発生

取得請求の効力は、取得請求書及び甲種類株式の株券が上記(4)- に記載する取得請求受付場所に到着したときに発生する。ただし、甲種類株式の株券が発行されていない場合は、株券の提出は要しないものとする。

## (5) 種類株主総会の決議

当会社が、会社法第322条第1項各号に掲げる行為をする場合には、法令に別段の定めがある場合を除き、甲種類株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない。

## (6) 種類株主総会の決議が必要な事項

上記(5)にかかわらず、当会社の株主総会において決議すべき事項のうち、次の事項については、当会社の株主総会の決議の時点で、当会社の普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する甲種類株主の有する普通株式及び甲種類株式の総数の割合が3分の1を超える場合、当会社の株主総会の決議のほか、甲種類株主を構成員とする種類株主総会の決議があることを必要とする。

## 会社法第466条に定める定款の変更

## 会社法第199条第1項に定める株式の募集事項の決定

（ただし、当該募集に係る株式の発行又は自己株式の処分の後における甲種類株主株式等所有比率（下記算式により計算する。以下同じ。）が3分の1以下となるものに限る。）

$$\text{甲種類株主株式等所有比率} = \frac{\begin{array}{l} \text{甲種類株主の有する普通株式及び甲種類株式の総数} \\ + \\ \text{甲種類株主の有する新株予約権（行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的である普通株式の総数} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{当会社の普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）} \\ \text{の総数} \\ + \\ \text{当会社の第一種優先株式の発行済株式に係る払込金額の総額を当該時点における当会社の普通株式の1株当たり純資産額（次の算式により計算する。）で除して得た数（その数に1に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）} \\ + \\ \text{当会社の新株予約権全部の目的である普通株式の総数} \end{array}}$$

## 会社法施行規則第25条第3項に定める基準純資産額（注）

$$\text{普通株式の1株当たり純資産額} = \frac{\begin{array}{l} \text{第一種優先株式及び第二種優先株式の発行済株式（自己株式を除く。）} \\ \text{の総数} \end{array} \times 1,000\text{万円}}{\begin{array}{l} \text{普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）} \\ \text{の総数} \end{array}}$$

（注） 会社法施行規則第25条第6項にかかわらず、「募集事項の決定に係る当会社の株主総会の決議の日」を算定基準日として計算する。

## 会社法第238条第1項に定める新株予約権の募集事項の決定

（ただし、当該募集に係る新株予約権の発行の後における甲種類株主株式等所有比率が3分の1以下となるものに限る。）

## 会社法第783条第1項又は同法第795条第1項に定める吸収合併契約等の承認

会社法第804条第1項に定める新設合併契約等の承認

会社法第467条第1項第1号に定める事業の全部又は同項第2号に定める事業の重要な一部の譲渡に係る契約の承認

(7) 株式の併合又は分割等

当社は、普通株式について株式の分割又は併合を行う場合、甲種類株式について、当該株式の分割又は併合と同時に、当該株式の分割又は併合同一の割合による株式の分割又は併合を行う。

当社は、普通株式について株式無償割当てを行う場合、甲種類株式について、当該株式無償割当てと同時に、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める株式無償割当て又は株式の分割を行う。

イ 当該株式無償割当てにおいて割り当てる株式が普通株式である場合

当該株式無償割当ての割当比率と同一の割当比率にて甲種類株式を割り当てる株式無償割当て又は当該株式無償割当ての割当比率と同一の割合による株式の分割

ロ 当該株式無償割当てにおいて割り当てる株式が普通株式以外の種類の株式である場合

当該株式無償割当てにおいて割り当てる株式と同一の種類の株式を当該株式無償割当ての割当比率と同一の比率にて割り当てる株式無償割当て

当社は、普通株式について新株予約権無償割当てを行う場合、甲種類株式について、当該新株予約権無償割当てと同時に、当該新株予約権無償割当てにおいて割り当てる新株予約権と同一の内容の新株予約権を当該新株予約権無償割当ての割当比率と同一の比率にて割り当てる新株予約権無償割当てを行う。

当社は、上記(7) - ~ほか、甲種類株式について、株式の分割若しくは併合、株式無償割当て又は新株予約権無償割当てを行わない。

(8) 株主との合意による取得

当社は、会社法に定める手続きに従い、甲種類株主との合意により甲種類株式を取得することができる。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

## (3)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総数 残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成25年8月1日 (注)1	第二種優先株式 84	普通株式 239,139 第一種優先株式 400 第二種優先株式 1,316 甲種類株式 108,699	-	19,824	-	21,269
平成26年8月1日 (注)2	第二種優先株式 401	普通株式 239,139 第一種優先株式 400 第二種優先株式 915 甲種類株式 108,699	-	19,824	-	21,269
平成27年8月3日 (注)3	第二種優先株式 915	普通株式 239,139 第一種優先株式 400 甲種類株式 108,699	-	19,824	-	21,269
平成28年8月1日 (注)4	第一種優先株式 400	普通株式 239,139 甲種類株式 108,699	-	19,824	-	21,269

(注)1 自己株式(第二種優先株式84株)の消却による減少であります。

2 自己株式(第二種優先株式401株)の消却による減少であります。

3 自己株式(第二種優先株式915株)の消却による減少であります。

4 自己株式(第一種優先株式400株)の消却による減少であります。

## (4)【所有者別状況】

## 普通株式

平成31年1月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	6	5	26	-	-	-	37	-
所有株式数 (株)	-	52,233	35,672	151,234	-	-	-	239,139	-
所有株式数の割合(%)	-	21.84	14.92	63.24	-	-	-	100.00	-

## 甲種類株式

平成31年1月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	-	-	1	-	-	-	1	-
所有株式数 (株)	-	-	-	108,699	-	-	-	108,699	-
所有株式数の割合(%)	-	-	-	100.00	-	-	-	100.00	-

## (5) 【大株主の状況】

普通株式及び種類株式の合計所有株式数の多い順上位12名は、以下のとおりであります。

平成31年1月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
新日鐵住金(株)	東京都千代田区丸の内2-6-1	156,527	45.00
第一生命保険(株)	東京都千代田区有楽町1-13-1	17,094	4.91
日本生命保険(相)	大阪市中央区今橋3-5-12	16,249	4.67
ユニゾホールディングス(株)	東京都中央区八丁堀2-10-9	15,256	4.39
(株)日立ビルシステム	東京都千代田区神田淡路町2-101	12,820	3.69
興銀リース(株)	東京都港区虎ノ門1-2-6	11,805	3.39
(株)みずほ銀行	東京都千代田区大手町1-5-5	9,640	2.77
共立(株)	東京都中央区日本橋2-2-16	9,041	2.60
積水ハウス(株)	大阪市北区大淀中1-1-88	8,547	2.46
東京建物(株)	東京都中央区八重洲1-9-9	8,547	2.46
日本土地建物(株)	東京都千代田区霞が関1-4-1	8,547	2.46
(株)ミリアルリゾートホテルズ	千葉県浦安市舞浜2-18	8,547	2.46
計	-	282,620	81.25

なお、所有株式に係る議決権の個数の多い順上位12名は、以下のとおりであります。

平成31年1月31日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数 (個)	総株主の議決権に 対する所有議決権 数の割合(%)
新日鐵住金(株)	東京都千代田区丸の内2-6-1	47,828	20.00
第一生命保険(株)	東京都千代田区有楽町1-13-1	17,094	7.15
日本生命保険(相)	大阪市中央区今橋3-5-12	16,249	6.79
ユニゾホールディングス(株)	東京都中央区八丁堀2-10-9	15,256	6.38
(株)日立ビルシステム	東京都千代田区神田淡路町2-101	12,820	5.36
興銀リース(株)	東京都港区虎ノ門1-2-6	11,805	4.94
(株)みずほ銀行	東京都千代田区大手町1-5-5	9,640	4.03
共立(株)	東京都中央区日本橋2-2-16	9,041	3.78
積水ハウス(株)	大阪市北区大淀中1-1-88	8,547	3.57
東京建物(株)	東京都中央区八重洲1-9-9	8,547	3.57
日本土地建物(株)	東京都千代田区霞が関1-4-1	8,547	3.57
(株)ミリアルリゾートホテルズ	千葉県浦安市舞浜2-18	8,547	3.57
計	-	173,921	72.73

## (6)【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成31年1月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	甲種類株式 108,699	-	(注)
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 239,139	239,139	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	347,838	-	-
総株主の議決権	-	239,139	-

(注) 甲種類株式の内容は、「1 株式等の状況 (1) 株式の総数等 発行済株式」に記載のとおりであります。

## 【自己株式等】

該当事項はありません。

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

## (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## (2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないもの内容】

該当事項はありません。

## (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

### 3【配当政策】

当社は、株主の皆様への利益還元、成長に必要な内部留保の充実等を総合的に勘案し、安定的な配当水準の維持及び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。

この方針のもと、当事業年度の普通株式及び甲種類株式の配当につきましては、1株当たり6,000円といたしました。

内部留保資金につきましては、今後の設備投資等の資金需要に備える所存であります。

当社は、期末配当として、年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

期末配当の決定機関は取締役会であります。

尚、当社は、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行うことができる旨を定款に定めております。

（注） 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
平成30年5月22日 取締役会決議	普通株式	1,434	6,000
平成30年5月22日 取締役会決議	甲種類株式	652	6,000

### 4【株価の推移】

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

## 5【役員の状況】

男性 14名 女性 - 名（役員のうち女性の比率 - %）

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長	-	永井 幹人	昭和30年10月28日生	昭和53年4月 (株)日本興業銀行 入行 平成17年4月 (株)みずほコーポレート銀行 執行役員 営業第九部長 平成19年4月 同行 常務取締役 コーポレートバンキングユニット統括役員 平成23年4月 同行 取締役副頭取 平成25年5月 当社 副社長執行役員 ビル事業本部長 平成25年6月 当社 取締役副社長 兼 副社長執行役員 ビル事業本部長 平成26年6月 当社 代表取締役社長 兼 社長執行役員(現任)	(注)3	-
代表取締役 副社長	開発企画 本部長	林 英治郎	昭和32年10月11日生	昭和56年4月 新日本製鐵(株) 入社 平成14年4月 (株)新日鉄都市開発 首都圏住宅事業本部 用地企画部長 平成21年6月 同社 取締役 住宅事業部長 平成24年4月 同社 常務取締役 住宅事業部長 平成24年10月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 住宅事業本部長 平成27年7月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 住宅事業本部長 兼 開発企画本部長 平成29年4月 当社 代表取締役副社長 兼 副社長執行役員 開発企画本部長(現任)	(注)3	-
取締役副社長	営業推進 本部長	今泉 泰彦	昭和31年9月27日生	昭和55年4月 (株)日本興業銀行 入行 平成20年4月 (株)みずほコーポレート銀行 執行役員 名古屋営業部長 平成22年4月 同行 常務執行役員 平成25年4月 同行 取締役副頭取 平成25年7月 (株)みずほ銀行 取締役副頭取 平成26年4月 みずほ証券(株) 取締役副社長 平成28年4月 同社 取締役会長 平成30年6月 当社 取締役副社長 兼 副社長執行役員 営業推進本部長(現任)	(注)3	-
常務取締役	企画本部長	竹内 啓	昭和35年1月1日生	昭和57年4月 (株)日本興業銀行 入行 平成22年4月 (株)みずほコーポレート銀行 執行役員 営業第一部長 平成24年7月 興和不動産(株) 常務取締役 兼 常務執行役員 総務本部長 兼 企画本部 副本部長 平成24年10月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 企画本部長 兼 財務本部 副本部長 平成27年7月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 企画本部長 兼 総務本部 副本部長 平成30年4月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 企画本部長 兼 国際事業部担当役員(現任)	(注)3	-



役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
常務取締役	事業開発 本部長	香山 秀一郎	昭和36年12月24日生	昭和59年4月 平成25年4月 平成25年4月 平成25年6月 平成27年7月 平成30年4月	(株)日本興業銀行 入行 (株)みずほコーポレート銀行 執行役員 大企業法人ユニット長付審議役 当社 常務執行役員 営業推進本部長 兼 賃貸住宅事業本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 営業推進本部長 兼 賃貸住宅事業本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 営業推進本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 事業開発本部長(現任)	(注)3	-
常務取締役	総務本部長	井上 真一	昭和36年3月14日生	昭和59年4月 平成24年10月 平成25年4月 平成27年6月 平成27年7月 平成30年4月	新日本製鐵(株) 入社 新日鐵住金(株) 建材事業部 堺製鐵所 総務部長 当社 執行役員 ビル事業本部 企画・業務ユニット長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 財務本部長 兼 企画本部 副本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 総務本部長 兼 企画本部 副本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 総務本部長(現任)	(注)3	-
常務取締役	住宅事業 本部長	吉澤 恵一	昭和39年2月11日生	昭和63年4月 平成14年4月 平成19年4月 平成24年10月 平成28年6月 平成29年4月	新日本製鐵(株) 入社 (株)新日鉄都市開発 不動産ソリューション事業部 企画部 マネジャー 同社 不動産開発企画部長 当社 執行役員 企業不動産開発本部 副本部長 兼 不動産開発企画部長 当社 取締役 兼 執行役員 住宅事業本部 副本部長 兼 企業不動産開発本部 副本部長 兼 住宅事業本部 住宅企画部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 住宅事業本部長(現任)	(注)3	-
常務取締役	企業不動産 開発本部長	佐藤 諭貴	昭和35年9月9日生	昭和58年4月 平成14年4月 平成23年10月 平成24年10月 平成29年6月 平成30年4月	新日本製鐵(株) 入社 (株)新日鉄都市開発 支店事業部 企画調整グループリーダー 同社 九州支店長 当社 執行役員 企業不動産開発本部 九州支店長 当社 取締役 兼 執行役員 企業不動産開発本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 企業不動産開発本部長(現任)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
常務取締役	賃貸事業 本部長	古田 克哉	昭和32年9月3日生	昭和56年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成22年4月 平成24年10月 平成26年6月 平成27年6月 平成30年4月 平成30年6月	(株)日本興業銀行 入行 (株)みずほコーポレート銀行 産業調査部長 興和不動産(株) 企画管理本部 経営戦略部長 同社 執行役員 企画管理本部 経営戦略部長 当社 執行役員 住宅事業本部 副本部長 兼 住宅企画部長 当社 常務執行役員 住宅事業本部 副本部長 兼 住宅企画部長 当社 常務執行役員 ビル事業本部 副本部長 当社 常務執行役員 賃貸事業本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 賃貸事業本部長(現任)	(注)3	-
取締役	-	平形 光男	昭和29年2月5日生	昭和52年4月 平成18年3月 平成21年4月 平成22年4月 平成24年6月 平成27年9月 平成28年6月 平成30年6月	(株)日本興業銀行 入行 (株)みずほコーポレート銀行 常勤監査役 みずほ証券(株) 常務執行役員 同社 常務執行役員 国際部門 副部門長 東洋建設(株) 常勤監査役 東京ベイヒルトン(株) 代表取締役社長(平成30年3月まで) 阪和興業(株) 非常勤監査役(現任) 当社 社外取締役(現任)	(注)3	-
常勤監査役	-	永森 清	昭和29年7月29日生	昭和52年4月 平成10年7月 平成14年4月 平成22年7月 平成23年6月 平成24年6月 平成29年6月	新日本製鐵(株) 入社 同社 広畑製鐵所 総務部 次長 (株)新日鉄都市開発 不動産ソリューション事業部 企画部長 (株)日鉄コミュニティ ビルマネジメント事業部長 同社 取締役 同社 代表取締役 当社 常勤監査役(現任)	(注)4	-
常勤監査役	-	小河 伸年	昭和30年7月13日生	昭和55年4月 平成21年4月 平成22年5月 平成22年7月 平成24年10月 平成26年6月 平成30年6月	(株)日本興業銀行 入行 (株)みずほコーポレート銀行 執行役員 営業第一部長 興和不動産(株) 常務執行役員 財務本部長 同社 常務取締役 兼 常務執行役員 財務本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 総務本部長 興和不動産ファシリティーズ(株) 代表取締役社長 当社 常勤監査役(現任)	(注)6	-
監査役	-	相原 誠	昭和28年1月24日生	昭和50年4月 平成16年4月 平成19年10月 平成24年6月 平成28年6月	(株)日本興業銀行 入行 みずほ信託銀行(株) 常務執行役員 (株)みずほプライベートウェルスマネジメント 取締役副社長 東邦亜鉛(株) 常勤監査役(平成30年6月まで) 当社 監査役(現任)	(注)5	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
監査役	-	渡辺 匡也	昭和45年12月28日生	平成6年4月 平成24年10月	住友金属工業(株) 入社 新日鐵住金(株) 鹿島製鐵所 業務部 經理室長 同社 關係会社部 主幹 当社 監査役(現任) 新日鐵住金(株) 關係会社部 上席主幹(現任)	(注)6	-
計							-

- (注) 1 取締役 平形光男は、社外取締役であります。  
 2 監査役 相原誠、渡辺匡也は、社外監査役であります。  
 3 平成30年6月21日開催の定時株主総会の終結の時から1年間  
 4 平成29年6月21日開催の定時株主総会の終結の時から4年間  
 5 平成28年6月22日開催の定時株主総会の終結の時から4年間  
 6 平成30年6月21日開催の定時株主総会の終結の時から4年間  
 7 当社では、意思決定・監督と執行の分離による取締役会の活性化のため、執行役員制度を導入しております。  
 上記取締役執行役員9名のほか、執行役員は11名であります。

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、「人と向き合い、街をつくる。」という企業理念のもとに、株主をはじめとするステークホルダーの皆様の信頼に応えるため、企業価値の向上に努めております。その実現のためには、経営の健全性、透明性を確保しつつ、迅速な意思決定と効率的な業務体制を築くことが重要であるとの考えに基づき、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に取り組んでおります。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

#### イ．会社の機関の内容

##### ・取締役会

取締役会は、取締役10名（内、社外取締役1名）で構成され、取締役会規程に基づき、当社の業務執行に関する重要事項について決定するとともに、取締役の職務の執行を監督しております。取締役会は定時及び臨時に開催され、定時取締役会は原則毎月1回開催されております。また、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。取締役の任期は1年となっております。

##### ・監査役会

当社は監査役会設置会社であり、監査役会は、監査役4名（内、社外監査役2名）で構成されております。監査役会は監査役会規程に基づき原則3か月に1回以上開催され、必要に応じて臨時に開催されております。各監査役は、監査役会で策定された監査計画に基づき、取締役会等の重要な会議へ出席し、取締役の職務執行状況を監査し、業務及び財産の状況を調査しております。

##### ・執行役員

経営の意思決定・監督機能と業務執行機能を分離し、経営の効率化・意思決定の迅速化等を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。

##### ・経営会議

経営管理及び業務執行上の重要事項を審議する社長の諮問機関として、取締役及び役付執行役員で構成される経営会議を設置しております。事業リスク、投資リスク、ポートフォリオリスク、市場・流動性リスクについては、経営会議での協議、検討を経て、取締役会にて報告、審議されております。常勤監査役は、必要に応じて、経営会議に出席し、適宜意見を述べております。

##### ・案件会議

不動産関連案件等における総合的判断を補佐し、当該案件の論点整理・対応策検討等、討議と調整を行うため、案件会議を設置しております。

##### ・リスク管理委員会

コンプライアンス、情報管理に関する重要事項、「リスク管理規程」に定めるリスク事象の把握・対応等について、取締役会の事前審議及び協議・意見交換・情報共有・周知徹底を行うリスク管理委員会を設置しております。常勤監査役は、随時、リスク管理委員会に出席し、必要に応じて意見を述べております。

・業務監査委員会

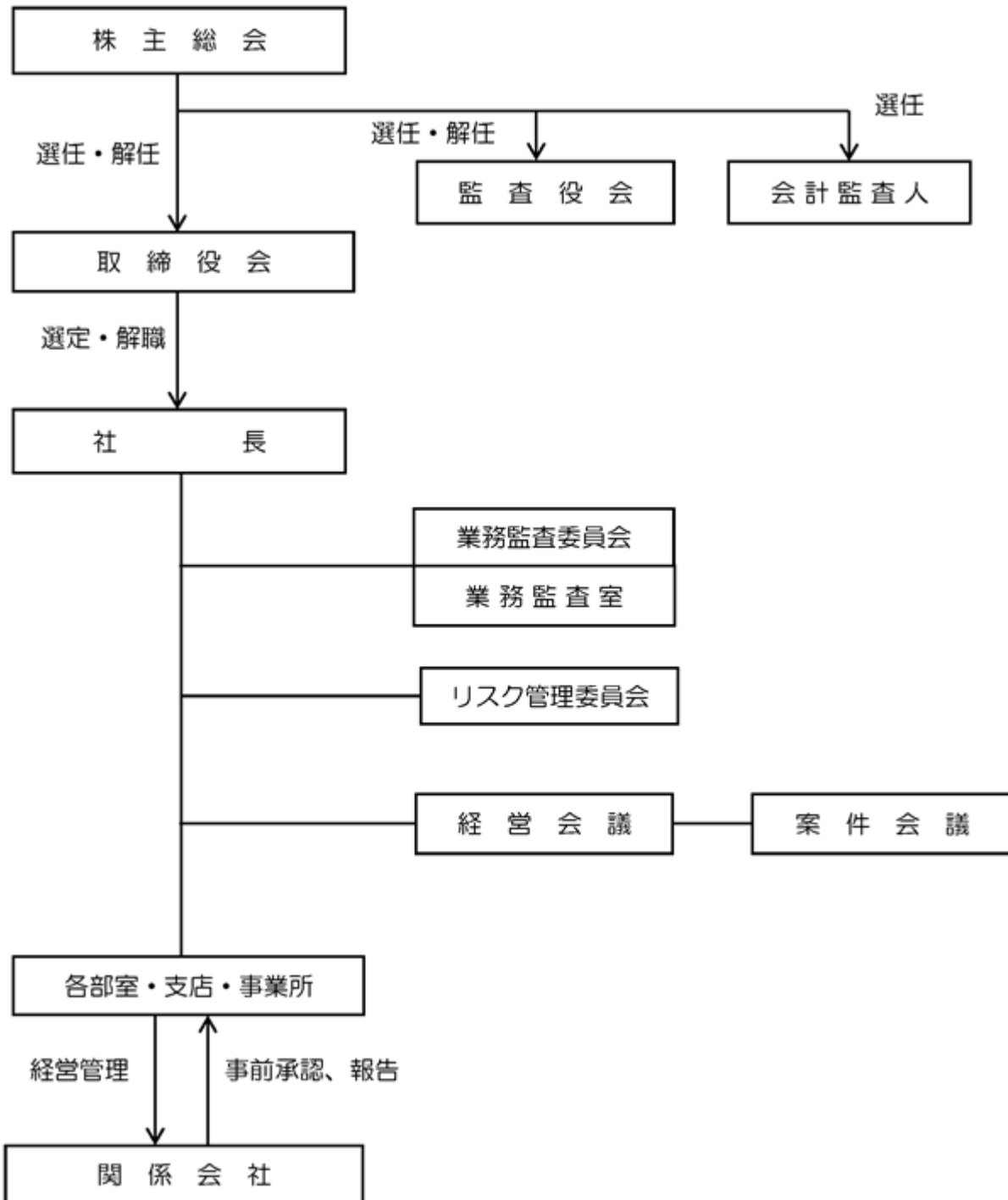
当社及び関係会社等の内部監査に関する重要な事項の審議を行う機関として、業務監査委員会を設置しております。内部監査の担当部署である業務監査室は、内部監査に関する事項について業務監査委員会に報告しております。常勤監査役は、必要に応じて、業務監査委員会に出席し、適宜意見を述べております。

・会計監査人

会計監査につきましては、EY新日本有限責任監査法人との間で監査契約を締結し、会社法監査及び金融商品取引法監査を受けております。

なお、当社の業務に精通していること、並びに監査の継続性の確保等を助案してEY新日本有限責任監査法人を選任しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は、次のとおりであります。



ロ．内部統制システムの整備の状況

当社は、会社法及び同法施行規則に則り、内部統制システムを整備するに当たっての基本方針を制定しております。

内部統制システムの整備の状況については、以下のとおりであります。

- (イ) 当社の取締役及び使用人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
- ・ 当社は、コンプライアンスを経営の最重要課題の一つとして位置付け、「コンプライアンス規程」に基づき「コンプライアンス・プログラム」、「コンプライアンス・マニュアル」等を定め、日常の業務運営において実践しております。
  - ・ コンプライアンスに関する重要事項や法令違反等発生時の対応等について審議等を行う機関として、社長を委員長とする「リスク管理委員会」を設置しております。また、コンプライアンスの担当役員をコンプライアンス統括責任者とするとともに、法務コンプライアンス部をコンプライアンス所管部署として設置し、コンプライアンスの強化を図っております。
  - ・ 「内部通報制度に関する規程」に基づき、社員等からの相談・通報窓口を設置しております。
  - ・ 業務監査室は、「内部監査規程」に基づき、コンプライアンス体制の運用及び法令等の遵守の状況について監査し、社長及び「業務監査委員会」に対し報告しております。
  - ・ 社長は、当社の内部監査を統括し、また「業務監査委員会」の委員長として「業務監査委員会」の重要審議事項について、原則として6か月に1回以上取締役会に付議又は報告しております。
- (ロ) 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体制
- ・ 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理を適切に行うため、「情報管理基本規程」等の社内規程を制定しております。
  - ・ コンプライアンス統括責任者は、当社全体における情報資産の管理及び保護等に関する統括業務を行い、適切に情報資産の保存及び管理を行っております。
  - ・ 情報保存管理体制に関する重要事項について、「リスク管理委員会」で取締役会の事前審議及び協議・意見交換・情報共有・周知徹底を行っております。
  - ・ 情報保存管理を所管する部署として、総務本部法務コンプライアンス部を設置しております。
- (ハ) 当社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- ・ 当社グループの事業に関連する内外リスクを適切に評価・管理するため、「リスク管理規程」等の社内規程を制定しております。
  - ・ 事業リスク、投資リスク、ポートフォリオリスク、市場・流動性リスクについては、「経営会議」での協議、検討を経て、「取締役会」にて報告、審議しております。
  - ・ コンプライアンス統括責任者は、リスク事象の発生・対応状況をとりまとめ「リスク管理委員会」、「取締役会」に報告しております。
  - ・ 大規模災害等に係る非常事態の発生に備え、「事業継続マネジメント規程」を制定し、総務本部長を事業継続マネジメント推進の統括責任者としております。
  - ・ 経営に重大な影響を与える不測の事態が発生した場合は、事業継続計画に従い、社長を本部長とする「全社災害対策本部」を直ちに招集し必要な対応を行います。
- (ニ) 取締役の職務が効率的に行われることを確保するための体制
- ・ 当社グループの取締役の職務の執行に係る効率性を確保するため、「取締役会規程」、「経営会議規程」、「関係会社管理規程」等の社内規程を制定しております。「経営会議」では社長の諮問機関として経営管理及び業務執行上の重要事項を審議しております。
  - ・ 経営の意思決定・監督機能と業務執行機能を分離し、経営の効率化・意思決定の迅速化等を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。
  - ・ 「組織規程」を制定し組織、職制、分掌を定め、「決裁基準」、「投資基準」等の意思決定ルールを整備すること等により、効率的に職務の執行が行われる体制を構築しております。

## (ホ) 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- ・当社グループとしての業務の適正を確保するため、「内部統制の基本方針」、「関係会社管理規程」等を制定し、関係会社の取締役の職務執行の効率性を確保しつつ、当社の承認及びモニタリング等を基本とした経営管理を行っております。
- ・業務監査室が「内部統制の基本方針」に従い、関係会社の監査を実施し、社長及び「業務監査委員会」に対し報告しております。
- ・当社及び関係会社の業務遂行状況について意見交換を行うため、主要な関係会社との定例役員会を開催しております。
- ・関係会社経営管理を所管する部署として、企画本部経営戦略部を設置しております。
- ・「関係会社管理規程」に基づき、関係会社にて発生したリスク事象を、当社に対して報告する体制を構築しており、重要なリスク事象については、これを取りまとめた上で「リスク管理委員会」に報告しております。

## (ヘ) 監査役への報告体制及び監査役監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・当社グループの取締役及び使用人は、監査役への報告の適切性及び監査役による監査の実効性を確保するように努めております。
- ・監査役がその職務の補助を当社に求めた場合、内部監査を所管する部署の使用人がその任に就くこととし、この場合、当該使用人は、監査役から要請を受けた事項に関し、取締役及び他の使用人の指揮命令を受けないものとしております。
- ・監査役は、当社グループの取締役及び使用人から必要な報告を受けることとし、当該報告者は上記の報告を行なったことを理由として不利な取扱いを受けないものとしております。
- ・監査役の職務執行に必要な費用は、当社が実費を負担しております。
- ・監査役は取締役会に出席し、常勤監査役は経営会議、リスク管理委員会、業務監査委員会等の内部統制上主要な会議体に必要に応じて出席しております。

## 役員報酬の内容

## 取締役及び監査役に支払った報酬等の額

(単位：百万円)

区分	支給人員	支給額
取締役（社外取締役を除く）	10名	219
監査役（社外監査役を除く）	3名	27
社外取締役	1名	5
社外監査役	1名	3
計	15名	256

- (注) 1 当事業年度末現在の取締役は10名（うち社外取締役は1名）、監査役は4名（うち社外監査役は2名）であります。上記取締役、監査役の員数と相違しておりますのは、平成29年6月21日付で退任した取締役1名及び監査役1名が含まれていること、ならびに社外監査役1名が無報酬であることによります。
- 2 上記のほか、平成29年6月21日開催の定時株主総会の決議に基づき、取締役1名及び監査役1名に対して合計78百万円の退職慰労金を支給しております。
- 3 当事業年度において、上記役員に対する役員退職慰労引当金の繰入額として、60百万円（上記役員退職慰労金支給額のうち2百万円を含んでおります。）を計上しております。

## 内部監査及び監査役監査の組織、人員及び手続並びに内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

## イ．内部監査

当社は、内部監査の担当部署として社長直轄の独立した組織である業務監査室を設置し、4名体制で当社及び当社グループ会社の内部監査を行っております。

業務監査室は、事業年度ごとに監査計画に基づき内部監査を実施し、監査結果を社長、監査役及び被監査部門に報告するとともに、被監査部門に対し必要に応じて監査指摘事項等を出し改善指導を行い、内部統制の充実に努めております。

当社は、当社及び関係会社等の内部監査に関する重要な事項の審議を行う機関として、「業務監査委員会」を設置しております。

#### ロ．監査役監査

監査役会は、監査役4名（内、社外監査役2名）で構成され、3か月に1回以上定例で実施し、各監査役は、監査役会が定めた監査方針、監査要領、業務分担等の監査計画に従って、取締役の職務執行について監査を行っております。

監査役会は、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行いまたは決議を行っております。

#### ハ．内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

監査役及び業務監査室は、内部監査の有効性を高めるために、定期的に、情報交換を行うなど緊密な連携を図っております。

また、監査役会及び会計監査人は、必要に応じて相互に情報及び意見の交換を行うなど連携を密にして、監査の実効性と効率の向上を図っております。

#### 社外取締役及び社外監査役との関係

当社の社外取締役は1名、社外監査役は2名であります。

当社は、社外取締役又は社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、社外取締役を選任するにあたり、豊富なビジネス経験を通じて培った幅広い識見を活かし、客観的な視点から当社経営全般へのさまざまな指導をいただける方を選任しております。また、社外監査役を選任するにあたり、同様に豊富なビジネス経験を通じて培った幅広い識見を当社における監査に反映していただくとともに、客観的な視点から当社の監査を適切に遂行していただける方を選任しております。

社外取締役平形光男氏は、阪和興業（株）非常勤監査役であります。当社と兼職先である阪和興業（株）との間には特別の関係はありません。なお、当社と社外取締役平形光男氏の間には、人的関係、資本関係または取引関係その他の利害関係はありません。

当社と社外監査役相原誠氏の間には、人的関係、資本関係または取引関係その他の利害関係はありません。

また、社外監査役渡辺匡也氏は、当社の筆頭株主である新日鐵住金（株）の関係会社部上席主幹を兼務しております。なお、当社と社外監査役渡辺匡也氏の間には、人的関係、資本関係または取引関係その他の利害関係はありません。

#### 責任限定契約の内容の概要

社外取締役である平形光男氏、社外監査役である相原誠氏、渡辺匡也氏は、当社との間で責任限定契約を締結しております。その契約内容の概要は、会社法第427条第1項の規定により、同法第423条第1項の責任について、社外取締役及び社外監査役が職務を行うにつき善意で重大な過失がないときは、同法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度とする旨の契約であります。

#### 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務に係る補助者の構成は次のとおりであります。

##### イ．所属する監査法人名

EY新日本有限責任監査法人

##### ロ．業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員 福本 千人（継続監査年数1年）

指定有限責任社員 業務執行社員 上林 礼子（継続監査年数2年）

#### ハ．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士9名、その他13名

#### 取締役の定数

当社の取締役は、3名以上とする旨定款に定めております。

#### 取締役の選解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めており、また、解任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。なお、取締役の選任決議については、累積投票によらない旨定款に定めております。

## 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

## 取締役会で決議できる株主総会決議事項

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めのある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議によって定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会決議で行うことを可能とすることで、機動的な資本政策及び配当政策を実施できるようにすることを目的とするものであります。

## 種類株式の議決権の有無

甲種類株式を有する株主（以下「甲種類株主」という。）は、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会において議決権を有しない旨定款に定めております。

また、当社が、会社法第322条第1項各号に掲げる行為をする場合には、法令に別段の定めがある場合を除き、甲種類株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない旨定款に定めております。

ただし、当社の株主総会において決議すべき事項のうち、次の事項については、当社の株主総会の決議の時点で、当社の普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する甲種類株主の有する普通株式及び甲種類株式の総数の割合が3分の1を超える場合、当社の株主総会の決議のほか、甲種類株主を構成員とする種類株主総会の決議があることを必要としております。

イ．会社法第466条に定める定款の変更

ロ．会社法第199条第1項に定める株式の募集事項の決定

（ただし、当該募集に係る株式の発行又は自己株式の処分の後における甲種類株主株式等所有比率（下記算式により計算する。以下同じ。）が3分の1以下となるものに限る。）

$$\text{甲種類株主株式等所有比率} = \frac{\begin{array}{l} \text{甲種類株主の有する普通株式及び甲種類株式の総数} \\ + \\ \text{甲種類株主の有する新株予約権（行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的である普通株式の総数} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{当社の普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数} \\ + \\ \text{当社の第一種優先株式の発行済株式に係る払込金額の総額を当該時点における当社の普通株式の1株当たり純資産額（次の算式により計算する。）で除して得た数（その数に1に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）} \\ + \\ \text{当社の新株予約権全部の目的である普通株式の総数} \end{array}}$$

会社法施行規則第25条第3項に定める基準純資産額（注）

$$\text{普通株式の1株当たり純資産額} = \frac{\text{第一種優先株式及び第二種優先株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数} \times 1,000 \text{万円}}{\text{普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数}}$$

（注） 会社法施行規則第25条第6項にかかわらず、「募集事項の決定に係る当社の株主総会の決議の日」を算定基準日として計算する。

ハ．会社法第238条第1項に定める新株予約権の募集事項の決定

（ただし、当該募集に係る新株予約権の発行の後における甲種類株主株式等所有比率が3分の1以下となるものに限る。）

ニ．会社法第783条第1項又は同法第795条第1項に定める吸収合併契約等の承認

ホ．会社法第804条第1項に定める新設合併契約等の承認

ヘ．会社法第467条第1項第1号に定める事業の全部又は同項第2号に定める事業の重要な一部の譲渡に係る契約の承認



## (2) 【監査報酬の内容等】

## 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	最近連結会計年度の前連結会計年度		最近連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	36	-	36	-
連結子会社	12	1	13	1
計	49	1	49	1

## 【その他重要な報酬の内容】

(最近連結会計年度の前連結会計年度)

該当事項はありません。

(最近連結会計年度)

該当事項はありません。

## 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(最近連結会計年度の前連結会計年度)

該当事項はありません。

(最近連結会計年度)

該当事項はありません。

## 【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案し、監査役会の同意を得た上で、適切に決定しております。

## 第5【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び中間連結財務諸表並びに財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24号）に基づいて作成しております。
- (3) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。  
なお、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。
- (4) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号）に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで）及び当連結会計年度（平成29年4月1日から平成30年3月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで）及び当事業年度（平成29年4月1日から平成30年3月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

また、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間（平成30年4月1日から平成30年9月30日まで）の中間連結財務諸表及び中間会計期間（平成30年4月1日から平成30年9月30日まで）の中間財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の中間監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、EY新日本有限責任監査法人が主催するセミナー等への参加ならびに会計専門書の定期購読を行っております。

## 1【連結財務諸表等】

## (1)【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,416,378	2,437,153
受取手形及び売掛金	5,028	2,955
営業出資金	920	2,262
販売用不動産	2,345,568	2,341,889
仕掛不動産	362,208	106,115
繰延税金資産	3,860	1,803
その他	5,605	12,872
貸倒引当金	1	1
流動資産合計	147,570	205,051
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	198,795	244,942
減価償却累計額	98,535	104,141
建物及び構築物（純額）	2,341,259	2,340,801
土地	2,343,665	2,346,849
建設仮勘定	2,346,262	3,694
その他	9,067	10,987
減価償却累計額	7,863	8,198
その他（純額）	2,341,203	2,342,788
有形固定資産合計	471,391	494,134
無形固定資産		
借地権	9,793	9,793
のれん	1,234	1,058
その他	292	2150
無形固定資産合計	11,119	11,001
投資その他の資産		
投資有価証券	1,247,794	1,256,986
長期差入保証金	2,412,476	2,412,522
長期前払費用	5,173	6,002
繰延税金資産	367	370
その他	1,449	1,578
貸倒引当金	168	168
投資その他の資産合計	67,093	77,293
固定資産合計	549,605	582,428
繰延資産	22	88
資産合計	697,198	787,568

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び買掛金	6,573	12,157
短期借入金	2,400	2,140
1年内返済予定の長期借入金	2,469,117	2,488,855
1年内償還予定の社債	-	2,450
未払法人税等	1,154	740
賞与引当金	1,337	1,424
その他	2,12,683	2,15,138
流動負債合計	95,267	120,215
<b>固定負債</b>		
社債	2,450	-
長期借入金	2,4382,895	2,4423,566
長期預り保証金	36,060	45,221
退職給付に係る負債	3,474	3,349
役員退職慰労引当金	618	615
資産除去債務	611	616
繰延税金負債	24,115	26,211
その他	2,11,517	2,9,148
固定負債合計	459,794	508,730
負債合計	555,061	628,945
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	19,824	19,824
資本剰余金	44,027	44,027
利益剰余金	73,805	85,329
株主資本合計	137,657	149,180
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	11,861	14,482
繰延ヘッジ損益	9,593	7,510
退職給付に係る調整累計額	322	496
その他の包括利益累計額合計	2,590	7,468
非支配株主持分	1,889	1,973
純資産合計	142,136	158,622
負債純資産合計	697,198	787,568

## 【中間連結貸借対照表】

（単位：百万円）

		当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2, 4	25,571
受取手形及び売掛金		4,408
営業出資金		937
販売用不動産	2, 4	43,670
仕掛不動産	3	121,840
その他		9,568
貸倒引当金		1
流動資産合計		205,996
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物		244,822
減価償却累計額		105,872
建物及び構築物（純額）	2, 3, 4	138,950
土地	2, 4	350,167
建設仮勘定	2	6,362
その他		10,846
減価償却累計額		8,330
その他（純額）	2, 4	2,515
有形固定資産合計		497,996
無形固定資産		
借地権		9,793
のれん		969
その他		201
無形固定資産合計		10,964
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2	58,150
長期差入保証金	2, 4	12,615
長期前払費用		5,652
繰延税金資産		611
その他		1,545
貸倒引当金		168
投資その他の資産合計		78,405
固定資産合計		587,366
繰延資産		121
資産合計		793,483

（単位：百万円）

当中間連結会計期間  
（平成30年9月30日）

<b>負債の部</b>	
流動負債	
支払手形及び買掛金	6,612
短期借入金	2,140
1年内返済予定の長期借入金	2,477,174
1年内償還予定の社債	2,430
未払法人税等	1,167
賞与引当金	1,399
その他	2,13,751
流動負債合計	101,805
固定負債	
社債	2,47,050
長期借入金	2,4432,145
長期預り保証金	47,759
退職給付に係る負債	3,454
役員退職慰労引当金	546
資産除去債務	539
繰延税金負債	25,058
その他	2,7,803
固定負債合計	524,357
負債合計	626,162
純資産の部	
株主資本	
資本金	19,824
資本剰余金	44,027
利益剰余金	91,919
株主資本合計	155,771
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	15,348
繰延ヘッジ損益	6,323
為替換算調整勘定	35
退職給付に係る調整累計額	473
その他の包括利益累計額合計	9,533
非支配株主持分	2,015
純資産合計	167,321
負債純資産合計	793,483

## 【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4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
営業収益	119,102	130,380
営業原価	82,471	93,742
営業総利益	36,631	36,637
販売費及び一般管理費	<sup>1</sup> 14,129	<sup>1</sup> 15,040
営業利益	22,502	21,597
営業外収益		
受取利息	17	0
受取配当金	482	534
持分法による投資利益	398	581
その他	76	115
営業外収益合計	973	1,232
営業外費用		
支払利息	4,481	4,984
その他	810	677
営業外費用合計	5,291	5,662
経常利益	18,185	17,166
特別利益		
固定資産売却益	<sup>2</sup> 40	<sup>2</sup> 1,292
投資有価証券売却益	116	-
特別利益合計	157	1,292
特別損失		
固定資産除却関連損	<sup>3</sup> 1,175	<sup>3</sup> 694
減損損失	<sup>4</sup> 1,013	-
その他	14	146
特別損失合計	2,203	840
税金等調整前当期純利益	16,139	17,618
法人税、住民税及び事業税	2,092	820
法人税等調整額	1,375	2,993
法人税等合計	716	3,813
当期純利益	15,423	13,805
非支配株主に帰属する当期純利益	213	194
親会社株主に帰属する当期純利益	15,209	13,610

## 【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4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
当期純利益	15,423	13,805
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	653	2,621
繰延ヘッジ損益	1,810	2,082
退職給付に係る調整額	714	174
その他の包括利益合計	1,872	4,878
包括利益	17,295	18,683
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	17,081	18,489
非支配株主に係る包括利益	213	194



## 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

(単位:百万円)

	当中間連結会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
営業収益	70,146
営業原価	49,411
営業総利益	20,734
販売費及び一般管理費	1 8,714
営業利益	12,019
営業外収益	
受取利息	15
受取配当金	298
持分法による投資利益	31
その他	137
営業外収益合計	482
営業外費用	
支払利息	2,597
その他	299
営業外費用合計	2,896
経常利益	9,605
特別利益	
固定資産売却益	2 263
その他	1
特別利益合計	264
特別損失	
固定資産除却関連損	3 38
特別損失合計	38
税金等調整前中間純利益	9,832
法人税等	4 1,042
中間純利益	8,789
非支配株主に帰属する中間純利益	111
親会社株主に帰属する中間純利益	8,677

## 【中間連結包括利益計算書】

(単位:百万円)

	当中間連結会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
中間純利益	8,789
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	865
繰延ヘッジ損益	1,186
為替換算調整勘定	36
退職給付に係る調整額	22
その他の包括利益合計	2,065
中間包括利益	10,854
(内訳)	
親会社株主に係る中間包括利益	10,742
非支配株主に係る中間包括利益	112

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3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	19,824	48,460	60,616	-	128,901
当期変動額					
剰余金の配当			2,020		2,020
親会社株主に帰属する当期純利益			15,209		15,209
自己株式の取得				4,434	4,434
自己株式の処分		4,434		4,434	-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		1			1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	4,433	13,189	-	8,755
当期末残高	19,824	44,027	73,805	-	137,657

	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	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	12,514	11,403	392	718	1,927	131,547
当期変動額						
剰余金の配当						2,020
親会社株主に帰属する当期純利益						15,209
自己株式の取得						4,434
自己株式の処分						-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	653	1,810	714	1,872	38	1,833
当期変動額合計	653	1,810	714	1,872	38	10,589
当期末残高	11,861	9,593	322	2,590	1,889	142,136

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3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	株主資本合計
当期首残高	19,824	44,027	73,805	137,657
当期変動額				
剰余金の配当			2,087	2,087
親会社株主に帰属する当期純利益			13,610	13,610
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	-	-	11,523	11,523
当期末残高	19,824	44,027	85,329	149,180

	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	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	11,861	9,593	322	2,590	1,889	142,136
当期変動額						
剰余金の配当						2,087
親会社株主に帰属する当期純利益						13,610
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,621	2,082	174	4,878	83	4,962
当期変動額合計	2,621	2,082	174	4,878	83	16,485
当期末残高	14,482	7,510	496	7,468	1,973	158,622

## 【中間連結株主資本等変動計算書】

当中間連結会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	19,824	44,027	85,329	149,180
当中間期変動額				
剰余金の配当			2,087	2,087
親会社株主に帰属する中間純利益			8,677	8,677
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）				
当中間期変動額合計	-	-	6,590	6,590
当中間期末残高	19,824	44,027	91,919	155,771

	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	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	14,482	7,510	-	496	7,468	1,973	158,622
当中間期変動額							
剰余金の配当							2,087
親会社株主に帰属する中間純利益							8,677
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	865	1,186	35	22	2,064	42	2,107
当中間期変動額合計	865	1,186	35	22	2,064	42	8,698
当中間期末残高	15,348	6,323	35	473	9,533	2,015	167,321

## 【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4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	16,139	17,618
減価償却費	6,314	7,323
のれん償却額	176	176
持分法による投資損益(は益)	398	581
有形固定資産売却損益(は益)	40	1,292
有形固定資産除却損	1,175	694
減損損失	1,013	-
投資有価証券売却損益(は益)	116	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	13	0
賞与引当金の増減額(は減少)	61	86
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	298	70
退職給付費用	8	22
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	17	3
受取利息及び受取配当金	499	534
支払利息	4,481	4,984
売上債権の増減額(は増加)	8,799	2,073
たな卸資産の増減額(は増加)	10,316	26,084
敷金及び保証金の増減額(は増加)	229	45
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	917	9,161
営業出資金の増減額(は増加)	1,930	1,342
仕入債務の増減額(は減少)	3,007	5,583
未払又は未収消費税等の増減額	455	2,139
その他	1,648	4,915
小計	29,228	10,810
利息及び配当金の受取額	599	631
利息の支払額	4,502	4,988
法人税等の支払額	2,296	848
営業活動によるキャッシュ・フロー	23,028	5,604
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	47,435	36,580
有形固定資産の売却による収入	1,265	3,260
無形固定資産の取得による支出	327	90
投資有価証券及び関係会社株式の取得による支出	-	4,930
投資有価証券及び関係会社株式の売却による収入	1,338	-
長期前払費用に係る支出	329	1,100
その他	338	574
投資活動によるキャッシュ・フロー	45,827	40,015
<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)	4,000	3,000
長期借入れによる収入	113,550	132,935
長期借入金の返済による支出	88,065	72,526
リース債務の返済による支出	22	24
優先株式の償還による支出	4,433	-
配当金の支払額	2,020	2,087
非支配株主への配当金の支払額	119	110
子会社の自己株式の取得による支出	132	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,755	55,186
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	8,042	20,774
現金及び現金同等物の期首残高	24,421	16,378
現金及び現金同等物の期末残高	16,378	37,153

## 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

（単位：百万円）

当中間連結会計期間  
 (自 平成30年4月1日  
 至 平成30年9月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	9,832
減価償却費	3,964
のれん償却額	88
持分法による投資損益（は益）	31
有形固定資産売却損益（は益）	263
有形固定資産除却損	38
貸倒引当金の増減額（は減少）	0
賞与引当金の増減額（は減少）	24
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	104
退職給付費用	22
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	69
受取利息及び受取配当金	313
支払利息	2,597
売上債権の増減額（は増加）	1,453
たな卸資産の増減額（は増加）	20,530
敷金及び保証金の増減額（は増加）	92
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	2,537
営業出資金の増減額（は増加）	1,325
仕入債務の増減額（は減少）	5,545
未払又は未収消費税等の増減額	2,500
その他	1,414
小計	3,943
利息及び配当金の受取額	413
利息の支払額	2,597
法人税等の支払額	755
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,882
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	6,677
有形固定資産の売却による収入	443
長期前払費用に係る支出	90
その他	71
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,252
財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入れによる収入	42,641
長期借入金の返済による支出	45,742
社債の発行による収入	7,500
社債の償還による支出	650
リース債務の返済による支出	20
配当金の支払額	2,087
非支配株主への配当金の支払額	114
非支配株主からの払込みによる収入	44
その他	54
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,517
現金及び現金同等物に係る換算差額	35
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	11,582
現金及び現金同等物の期首残高	37,153
現金及び現金同等物の中間期末残高	25,571

【注記事項】

（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

1 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数

19社

主要な会社名

興和不動産ファシリティーズ(株)

(株)日鉄コミュニティ

なお、赤坂インターシティマネジメント(株)は新規設立により、連結子会社に含めております。

一方、ジェミニ特定目的会社及びエヌエル・ザマ・コーポレーションは清算に伴い、連結子会社から除外しております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数

4社

主要な会社名

(株)幕張テクノガーデン

日鉄住金保険サービス(株)

(2) 持分法を適用しない関連会社の名称等

長島総合開発(株)

（持分法を適用しない理由）

当期純損益及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

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とおりであります。

1月31日決算会社 匿名組合4社、特定目的会社1社

2月28日決算会社 匿名組合3社

決算日の差異が3ヶ月を超えていないため、本連結財務諸表の作成にあたっては、連結子会社の決算日現在の決算書を使用しております。なお、連結決算日との差異期間における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 会計方針に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

但し、「投資有価証券」のうち優先出資証券については個別法に基づく原価法によっております。また、金融商品取引法第2条第2項第5号により有価証券とみなされるもの(匿名組合出資金等)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

デリバティブ

時価法

たな卸資産

主として個別法による原価法

(貸借対照表価額は、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

また、品川インターシティ、名古屋インターシティ、アークヒルズフロントタワー他5物件については全て定額法を採用しております。

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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)に基づいております。

リース資産

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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

長期前払費用

主として20年で均等償却しております。

## (3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、また、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、規程に基づく当連結会計年度末の要支給額を計上しております。

## (4) 退職給付に係る会計処理の方法

## 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、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。

## 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異については、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による定額法により按分した額をそれぞれ発生の日翌連結会計年度から費用処理しております。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による定額法により処理しております。

## 小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職一時金制度については、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

## (5) 重要なヘッジ会計の方法

## ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

## ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

## ヘッジ方針

借入金について、金利変動によるリスクをヘッジするため金利スワップ取引を利用しております。

## ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して金利の変動による影響を相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。

## (6) 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、10年間の定額法により償却を行っております。

## (7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

## (8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

## 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は主として税抜方式によっており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

1 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数

17社

主要な会社名

興和不動産ファシリティーズ(株)

(株)日鉄コミュニティ

なお、平成29年10月1日を効力発生日として、(株)日鉄コミュニティを存続会社、(株)エリアサービスを消滅会社とする吸収合併を行いました。

一方、(有)代官山チャレンジャーズを営業者とする匿名組合は清算に伴い、連結子会社から除外しております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数

4社

主要な会社名

(株)幕張テクノガーデン

日鉄住金保険サービス(株)

(2) 持分法を適用しない関連会社の名称等

長島総合開発(株)

（持分法を適用しない理由）

当期純損益及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

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とおりであります。

1月31日決算会社 匿名組合4社、特定目的会社1社

2月28日決算会社 匿名組合2社

決算日の差異が3ヶ月を超えていないため、本連結財務諸表の作成にあたっては、連結子会社の決算日現在の決算書を使用しております。なお、連結決算日との差異期間における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 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算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）

時価のないもの

移動平均法による原価法

但し、「投資有価証券」のうち優先出資証券については個別法に基づく原価法によっております。また、金融商品取引法第2条第2項第5号により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資金等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

デリバティブ

時価法

たな卸資産

主として個別法による原価法

（貸借対照表価額は、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

また、品川インターシティ、名古屋インターシティ、アークヒルズフロントタワー他5物件については全て定額法を採用しております。

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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）に基づいております。

リース資産

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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

長期前払費用

主として20年で均等償却しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、また、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、規程に基づく当連結会計年度末の要支給額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、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。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異については、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による定額法により按分した額をそれぞれ発生の日翌連結会計年度から費用処理しております。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による定額法により処理しております。

小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職一時金制度については、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法をういた簡便法を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

借入金について、金利変動によるリスクをヘッジするため金利スワップ取引を利用しております。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して金利の変動による影響を相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。

(6) 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、10年間の定額法により償却を行っております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり  
スルしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は主として税抜方式によっており、固定資産に係る控除対象外消  
費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

(会計方針の変更)

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

（平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用）

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務  
対応報告第32号 平成28年6月17日）を当連結会計年度より適用し、平成28年4月1日以降に取得した建物附  
属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による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に与える影響は軽  
微であります。

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3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4月1日 至 平成30年3月31日）

収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計  
基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括  
的な会計基準の開発を行い、平成26年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15  
号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は平成30年1月1日以後開始する事業年度か  
ら、Topic606は平成29年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準  
委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたもので  
す。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号  
と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り  
入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に  
配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされ  
ております。

(2) 適用予定日

平成34年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価  
中であります。

(追加情報)

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

(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。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。

## (連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
投資有価証券(株式)	7,646百万円	8,129百万円

2 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

## (1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
現金及び預金	7,534百万円	6,029百万円
販売用不動産	7,728	7,467
建物及び構築物	65,995	85,855
土地	148,661	178,807
建設仮勘定	48,416	-
その他(固定資産)	244	416
投資有価証券	7,669	7,471
長期差入保証金	623	623
計	286,873	286,672

## (2) 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
短期借入金	400百万円	400百万円
1年内返済予定の長期借入金	20,703	33,097
1年内償還予定の社債	-	500
その他(流動負債)	319	319
社債	500	-
長期借入金	154,254	147,729
その他(固定負債)	1,597	1,277
計	177,774	183,323

3 たな卸資産及び有形固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(平成29年3月31日)

保有目的の変更により、仕掛不動産から有形固定資産へ3百万円、有形固定資産から販売用不動産へ11,994百万円振替えております。

当連結会計年度(平成30年3月31日)

保有目的の変更により、有形固定資産から販売用不動産へ6,041百万円振替えております。

## 4 ノンリコース債務

ノンリコース債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	8,000百万円	21,030百万円
1年内償還予定の社債	-	500
社債	500	-
長期借入金	42,444	44,486
計	50,944	66,016

ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
現金及び預金	7,352百万円	5,891百万円
販売用不動産	7,728	7,467
建物及び構築物	18,389	40,791
土地	21,204	53,343
建設仮勘定	48,416	-
その他(固定資産)	82	278
長期差入保証金	623	623
計	103,797	108,396



## (連結損益計算書関係)

## 1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
給料及び手当	3,362百万円	3,429百万円
賞与引当金繰入額	995	952
退職給付費用	208	225
役員退職慰労引当金繰入額	173	150
広告宣伝費	1,564	1,373
租税公課	1,596	1,913
支払手数料	1,801	1,812

## 2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
土地	40百万円	1,292百万円

## 3 固定資産除却関連損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
建物及び構築物	454百万円	588百万円
その他(固定資産)	7	11
長期前払費用	65	-
解体撤去費用	647	94
計	1,175	694

## 4 減損損失

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

当社グループは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。

場所	用途	種類	物件数
東京都港区 他	事業用地	土地・建物 他	2

当社グループは個別物件単位に資産のグルーピングをしております。上記の物件に関しては、回収可能価額が低下したため帳簿価額を減額し、当該減少額を減損損失(1,013百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は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評価書等により評価しております。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	941百万円	3,785百万円
組替調整額	-	-
税効果調整前	941	3,785
税効果額	288	1,164
その他有価証券評価差額金	653	2,621
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	1,810	2,082
組替調整額	-	-
税効果調整前	1,810	2,082
税効果額	-	-
繰延ヘッジ損益	1,810	2,082
退職給付に係る調整額		
当期発生額	723	196
組替調整額	8	22
税効果調整前	714	174
税効果額	-	-
退職給付に係る調整額	714	174
その他の包括利益合計	1,872	4,878

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

## 1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	239,139	-	-	239,139
第一種優先株式(注)	400	-	400	-
甲種類株式	108,699	-	-	108,699
合計	348,238	-	400	347,838
自己株式				
第一種優先株式(注)	-	400	400	-
合計	-	400	400	-

(注) 平成28年8月1日付にて自己株式として取得した第一種優先株式400株は同日付で消却いたしました。

## 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
平成28年5月24日 取締役会	普通株式	1,315	5,500	平成28年3月31日	平成28年6月23日
平成28年5月24日 取締役会	第一種優先株式	107	268,400	平成28年3月31日	平成28年6月23日
平成28年5月24日 取締役会	甲種類株式	597	5,500	平成28年3月31日	平成28年6月23日

## (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

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
平成29年5月23日 取締役会	普通株式	1,434	6,000	平成29年3月31日	平成29年6月22日
平成29年5月23日 取締役会	甲種類株式	652	6,000	平成29年3月31日	平成29年6月22日

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	239,139	-	-	239,139
甲種類株式	108,699	-	-	108,699
合計	347,838	-	-	347,838

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
平成29年5月23日 取締役会	普通株式	1,434	6,000	平成29年3月31日	平成29年6月22日
平成29年5月23日 取締役会	甲種類株式	652	6,000	平成29年3月31日	平成29年6月22日

(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

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
平成30年5月22日 取締役会	普通株式	1,434	6,000	平成30年3月31日	平成30年6月22日
平成30年5月22日 取締役会	甲種類株式	652	6,000	平成30年3月31日	平成30年6月22日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

当社グループにおいては現金及び現金同等物の範囲を現金及び預金勘定としているので、現金及び現金同等物の範囲と現金及び預金勘定は一致しております。

## (リース取引関係)

## 1 ファイナンス・リース取引（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として本社ビルに係る設備であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

## 2 ファイナンス・リース取引（貸主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

## (1) リース投資資産の内容

流動資産

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
リース料債権部分	767	638
見積残存価額部分	-	-
受取利息相当額	150	127
リース投資資産	616	510

## (2) リース債権及びリース投資資産に係るリース料債権部分の連結決算日後の回収予定額

流動資産

(単位：百万円)

前連結会計年度（平成29年3月31日）						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	128	93	75	75	75	319

(単位：百万円)

当連結会計年度（平成30年3月31日）						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	93	75	75	75	75	244

## 3 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち、解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
1年内	489	554
1年超	9,988	12,137
合計	10,477	12,691

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
1年内	7,665	13,408
1年超	30,840	55,074
合計	38,505	68,483

## （金融商品関係）

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

## 1．金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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、また、資金調達については銀行借入等によっております。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資有価証券である株式は、主に取引先企業との業務又は資本提携等に関する株式であり、定期的に時価を把握しております。

借入金は、主に運転資金及び設備投資に係る資金調達であります。このうち1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の一部については、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。

なお、デリバティブ取引につきましては、取引権限や限度額等を定めた「デリバティブ取引の取扱い及びリスク管理に関する規程」に基づき、執行・管理を行っております。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2．金融商品の時価等に関する事項

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、次のとおりであります。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、次表には含まれておりません。（（注2）を参照してください。）

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	16,378	16,378	-
(2) 受取手形及び売掛金	5,028	5,028	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	32,101	32,101	-
資産計	53,507	53,507	-
(1) 短期借入金	4,400	4,400	-
(2) 社債（1年内償還予定分を含む）	500	500	-
(3) 長期借入金（1年内返済予定分を含む）	452,013	454,700	2,687
負債計	456,913	459,600	2,687
デリバティブ取引（*）	9,593	9,593	-

（\*） デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しております。

（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、(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、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。

## (3) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、株式は取引所の価格によっております。

負債

(1) 短期借入金

短期借入金については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 1年内償還予定の社債及び社債

1年内償還予定の社債及び社債の時価のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規社債発行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年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入れ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。

デリバティブ取引

(デリバティブ取引関係)の注記を参照してください。

(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の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	平成29年3月31日
非上場株式等*1	15,692
長期預り保証金*2	36,060

(\*1) 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(\*2) 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	16,366	-	-	-
受取手形及び売掛金	5,028	-	-	-
投資有価証券	-	169	-	-
合計	21,395	169	-	-

(注4) 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	4,400	-	-	-	-	-
社債	-	500	-	-	-	-
長期借入金	69,117	73,002	67,901	36,440	53,760	151,792
合計	73,517	73,502	67,901	36,440	53,760	151,792



当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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、また、資金調達については銀行借入等によっております。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資有価証券である株式は、主に取引先企業との業務又は資本提携等に関する株式であり、定期的に時価を把握しております。

借入金は、主に運転資金及び設備投資に係る資金調達であります。このうち1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の一部については、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。

なお、デリバティブ取引につきましては、取引権限や限度額等を定めた「デリバティブ取引の取扱い及びリスク管理に関する規程」に基づき、執行・管理を行っております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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、次のとおりであります。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、次表には含まれておりません。（（注2）を参照してください。）

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	37,153	37,153	-
(2) 受取手形及び売掛金	2,955	2,955	-
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	35,880	35,880	-
資産計	75,988	75,988	-
(1) 短期借入金	1,400	1,400	-
(2) 社債（1年内償還予定分を含む）	500	500	-
(3) 長期借入金（1年内返済予定分を含む）	512,421	514,851	2,429
負債計	514,321	516,751	2,429
デリバティブ取引（*）	7,510	7,510	-

（\*） デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しております。

（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、(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、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。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、株式は取引所の価格によっております。

**負債**

(1) 短期借入金

短期借入金については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 1年内償還予定の社債及び社債

1年内償還予定の社債及び社債の時価のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規社債発行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年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入れ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。

**デリバティブ取引**

(デリバティブ取引関係)の注記を参照してください。

(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の連結貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	平成30年3月31日
非上場株式等*1	21,105
長期預り保証金*2	45,221

(\*1) 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(\*2) 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	37,142	-	-	-
受取手形及び売掛金	2,955	-	-	-
投資有価証券	-	169	-	-
合計	40,097	169	-	-

(注4) 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

(単位:百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	1,400	-	-	-	-	-
社債	500	-	-	-	-	-
長期借入金	88,855	75,870	42,477	61,696	67,039	176,482
合計	90,755	75,870	42,477	61,696	67,039	176,482

## （有価証券関係）

## 1 その他有価証券

前連結会計年度（平成29年3月31日）

（単位：百万円）

区分	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	31,931	15,062	16,869
債券	169	162	7
小計	32,101	15,225	16,876
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	0	0	0
債券	-	-	-
小計	0	0	0
合計	32,101	15,225	16,876

当連結会計年度（平成30年3月31日）

（単位：百万円）

区分	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	35,710	15,062	20,648
債券	169	162	6
小計	35,880	15,224	20,655
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	0	0	0
債券	-	-	-
小計	0	0	0
合計	35,880	15,225	20,655

## 2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

（単位：百万円）

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	1,344	116	-
合計	1,344	116	-

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

該当事項はありません。

## （デリバティブ取引関係）

前連結会計年度（平成29年3月31日）

- 1．ヘッジ会計が適用されていないもの  
該当事項はありません。

- 2．ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりであります。

金利関連

（単位：百万円）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	140,000	140,000	9,593	取引先金融機関から提示された価額等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	77,467	69,615	(*)	-
	金利スワップ取引 支払変動・受取固定	長期借入金	460	460		
合計			217,927	210,075	9,593	-

(\*) 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、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度（平成30年3月31日）

- 1．ヘッジ会計が適用されていないもの  
該当事項はありません。

- 2．ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりであります。

金利関連

（単位：百万円）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	140,000	140,000	7,510	取引先金融機関から提示された価額等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	74,100	72,000	(*)	-
	金利スワップ取引 支払変動・受取固定	長期借入金	152	-		
合計			214,252	212,000	7,510	-

(\*) 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、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

## （退職給付関係）

## 1 採用している退職給付制度の概要

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。

なお、連結子会社の退職給付の算定にあたっては、簡便法を採用しております。

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。

なお、連結子会社の退職給付の算定にあたっては、簡便法を採用しております。

## 2 確定給付制度

## (1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表（(3)に掲げられた簡便法を適用した制度を除く）

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
退職給付債務の期首残高	4,808百万円	4,219百万円
勤務費用	450	454
利息費用	6	2
数理計算上の差異の発生額	71	166
退職給付の支払額	183	418
過去勤務債務の発生額	777	-
退職給付債務の期末残高	4,219	4,091

## (2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表（(3)に掲げられた簡便法を適用した制度を除く）

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
年金資産の期首残高	1,705百万円	1,579百万円
期待運用収益	-	-
数理計算上の差異の発生額	125	29
年金資産の期末残高	1,579	1,609

## (3) 簡便法を適用した制度の退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	797百万円	835百万円
退職給付費用	139	140
退職給付の支払額	102	108
退職給付に係る負債の期末残高	835	867

## (4) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	4,219百万円	4,091百万円
年金資産	1,579	1,609
	2,639	2,481
非積立型制度の退職給付債務	835	867
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	3,474	3,349
退職給付に係る負債	3,474	3,349
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	3,474	3,349

(注) 簡便法を適用した制度を含んでおります。

## (5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
勤務費用	450百万円	454百万円
利息費用	6	2
数理計算上の差異の費用処理額	50	55
過去勤務費用の費用処理額	58	77
簡便法で計算した退職給付費用	139	140
確定給付制度に係る退職給付費用	575	575

## (6) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
数理計算上の差異	4百万円	251百万円
過去勤務費用	719	77
合計	714	174

## (7) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
未認識数理計算上の差異	396百万円	145百万円
未認識過去勤務費用	719	641
合計	322	496

(8) 年金資産に関する事項  
年金資産の主な内訳

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
現金・預金	1,115百万円	1,123百万円
株式	464	485
合計	1,579	1,609

(注) 年金資産の合計は、退職一時金制度に対して設定した退職給付信託の合計であります。

長期期待運用収益率の設定方法

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(9) 数理計算上の計算基礎に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
割引率	0.07%	0.03%
長期期待運用収益率	0.00	0.00
予想昇給率	5.10	5.10

(注) 予想昇給率は、ポイント制度に基づき算定しています。

## （税効果会計関係）

## 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

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
固定資産評価損	17,614百万円	12,363百万円
税務上の繰越欠損金	1,115	2,824
販売用不動産評価損	2,660	2,416
繰延ヘッジ損失	3,093	2,299
退職給付に係る負債	1,654	1,658
賞与引当金	409	465
投資有価証券評価損	356	354
未払事業税	298	249
その他	1,491	1,262
繰延税金資産 計	28,692	23,895
評価性引当額	22,961	20,265
繰延税金資産 合計	5,731	3,630
<b>繰延税金負債</b>		
固定資産評価差額金	13,595	13,587
その他有価証券評価差額金	5,010	6,166
固定資産圧縮積立金	3,080	4,028
販売用不動産評価差額金	1,504	1,457
関係会社株式評価差額金	1,658	1,658
その他	769	769
繰延税金負債 合計	25,619	27,668
繰延税金資産（負債）の純額	19,888	24,038

## 2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
法定実効税率	30.86%	30.86%
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.35	0.40
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.54	1.07
住民税均等割	0.14	0.13
評価性引当額	25.76	10.79
のれん償却	0.34	0.31
持分法投資損益	0.76	1.02
連結子会社の実効税率の差による差異	0.32	0.36
受取配当金の消去額	1.38	0.92
その他	0.89	1.55
税効果会計適用後の法人税等の負担率	4.44	21.65



## （資産除去債務関係）

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

## 1 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

## (1) 当該資産除去債務の概要

一部の有形固定資産に使用されているアスベストについて解体時の除去義務等に関し、資産除去債務を計上しております。

## (2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

建物の残存耐用年数等を使用見込期間と見積り、割引率は0.0%～2.3%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

## (3) 当該資産除去債務の総額の増減

	当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)
期首残高	590百万円
見積りの変更による増加額	15
時の経過による調整額	5
期末残高	611

## 2 当該資産除去債務の見積りの変更

アスベスト撤去に係る義務に関する資産除去債務について、定期調査による新たな情報の入手に伴い、一部の資産の解体時に必要とされるアスベスト撤去費用に関して見積りの変更を行いました。

この見積りの変更による増加額15百万円を変更前の資産除去債務残高に加算しております。

なお、当該見積りの変更による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に与える影響は軽微であります。

## 3 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社グループは、有形固定資産の一部にアスベストを使用しており、当該資産の除去時にアスベスト撤去に係る義務を有しておりますが、具体的な除去方法や時期等が明確でないものについては、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

また当社グループは、一部の不動産賃貸借契約に基づく事務所等の退去時における原状回復に関わる義務を有しておりますが、賃借資産の使用期間が明確でなく、具体的な移転あるいは退去の予定もないことから、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

1 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

一部の有形固定資産に使用されているアスベストについて解体時の除去義務等に関し、資産除去債務を計上しております。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

建物の残存耐用年数等を使用見込期間と見積り、割引率は0.0%~2.3%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
期首残高	611百万円
時の経過による調整額	5
期末残高	616

2 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社グループは、有形固定資産の一部にアスベストを使用しており、当該資産の除去時にアスベスト撤去に係る義務を有しておりますが、具体的な除去方法や時期等が明確でないものについては、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

また当社グループは、一部の不動産賃貸借契約に基づく事務所等の退去時における原状回復に関わる義務を有しておりますが、賃借資産の使用期間が明確でなく、具体的な移転あるいは退去の予定もないことから、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

## (賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

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、期中増減額及び時価は次のとおりであります。

(単位:百万円)

		当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	452,165
		期中増減額	26,936
		期末残高	479,102
	期末時価	637,841	

- (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 期中増減額のうち、主な増加額は不動産取得(46,331百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(11,994百万円)であります。
- 3 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鑑定評価書に基づく金額、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。

また、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損益は次のとおりであります。

(単位:百万円)

		当連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	
賃貸等不動産	賃貸収益	48,403	
	賃貸費用	33,382	
	差額	15,020	
	その他損益	2,081	

- (注) その他損益は、主に固定資産除却関連損及び減損損失であります。

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

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、期中増減額及び時価は次のとおりであります。

(単位:百万円)

		当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	479,102
		期中増減額	19,682
		期末残高	498,784
	期末時価	690,980	

- (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 期中増減額のうち、主な増加額は不動産取得(34,485百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(6,041百万円)であります。
- 3 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鑑定評価書に基づく金額、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。

また、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損益は次のとおりであります。

(単位:百万円)

		当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	
賃貸等不動産	賃貸収益	48,598	
	賃貸費用	34,257	
	差額	14,340	
	その他損益	690	

- (注) その他損益は、主に固定資産除却関連損であります。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

## 1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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、経営者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す。

当社グループは、総合不動産業者として、賃貸事業、販売事業を中心に多角的に事業を展開しており、「不動産賃貸」、「不動産販売」及び「フィー」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの内容は以下のとおりであります。

不動産賃貸：オフィスビル・賃貸住宅・物流施設・商業施設等の開発・賃貸

不動産販売：マンション・戸建住宅・オフィスビル等の開発・分譲

フィー：不動産の仲介・鑑定・コンサルティング及びオフィスビル・マンション等の管理

## 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の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3 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

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注)1	連結財務諸表計 上額(注)2
	不動産賃貸	不動産販売	フィー	計		
営業収益						
外部顧客への営業収益	50,637	42,295	26,170	119,102	-	119,102
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	319	0	4,627	4,946	4,946	-
計	50,956	42,295	30,797	124,049	4,946	119,102
セグメント利益又は損失( )	15,922	7,327	3,937	27,188	4,685	22,502
セグメント資産	545,409	73,372	12,640	631,422	65,776	697,198
その他の項目						
減価償却費(注)3	6,761	213	132	7,107	123	7,231
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	45,048	-	89	45,138	12	45,150

(注)1 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 4,685百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 4,685百万円であり、

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65,776百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産87,755百万円及びセグメント間取引消去 21,978百万円が含まれております。

全社資産は、現金及び預金、投資有価証券及び当社の本社資産等であります。

2 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 減価償却費には、長期前払費用の償却費が含まれております。

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

### 1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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、経営者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す。

当社グループは、総合不動産業者として、賃貸事業、販売事業を中心に多角的に事業を展開しており、「不動産賃貸」、「不動産販売」及び「フィー」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの内容は以下のとおりであります。

不動産賃貸：オフィスビル・賃貸住宅・物流施設・商業施設等の開発・賃貸

不動産販売：マンション・戸建住宅・オフィスビル等の開発・分譲

フィー：不動産の仲介・鑑定・コンサルティング及びオフィスビル・マンション等の管理

### 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の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

### 3 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

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表計 上額(注) 2
	不動産賃貸	不動産販売	フィー	計		
営業収益						
外部顧客への営業収益	51,786	51,685	26,907	130,380	-	130,380
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	330	49	4,348	4,728	4,728	-
計	52,116	51,735	31,256	135,108	4,728	130,380
セグメント利益又は損失( )	14,113	9,679	3,044	26,837	5,240	21,597
セグメント資産	569,293	112,074	14,012	695,380	92,187	787,568
その他の項目						
減価償却費(注) 3	7,738	210	150	8,098	132	8,231
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	36,122	-	246	36,369	1,805	38,175

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 5,240百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 5,240百万円であります。

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92,187百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産121,800百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 29,613百万円が含まれております。

全社資産は、現金及び預金、投資有価証券及び当社の本社資産等であります。

2 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 減価償却費には、長期前払費用の償却費が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

- 1 製品及びサービスごとの情報  
セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。
- 2 地域ごとの情報
  - (1) 営業収益  
本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、記載を省略しております。
  - (2) 有形固定資産  
本邦以外に所在している有形固定資産がないため、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、連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める特定の顧客がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

- 1 製品及びサービスごとの情報  
セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。
- 2 地域ごとの情報
  - (1) 営業収益  
本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、記載を省略しております。
  - (2) 有形固定資産  
本邦以外に所在している有形固定資産がないため、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、連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める特定の顧客がないため、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4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産賃貸	不動産販売	フィー	全社・消去	合計
減損損失	1,013	-	-	-	1,013

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。

【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4月1日 至 平成29年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産賃貸	不動産販売	フィー	全社・消去	合計
当期償却額	90	-	85	-	176
当期末残高	632	-	601	-	1,234

当連結会計年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位:百万円)

	不動産賃貸	不動産販売	フィー	全社・消去	合計
当期償却額	90	-	85	-	176
当期末残高	542	-	515	-	1,058

【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4月1日 至 平成29年3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4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3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4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。



## (1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり純資産額	403,198.20円	450,352.33円
1株当たり当期純利益	43,726.06円	39,129.11円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	142,136	158,622
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	1,889	1,973
(うち非支配株主持分(百万円))	(1,889)	(1,973)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	140,247	156,649
普通株式の発行済株式数(株)	347,838	347,838
普通株式の自己株式数(株)	-	-
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	347,838	347,838

(注) 普通株式には、甲種類株式を含んでおります。

3 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	15,209	13,610
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)	15,209	13,610
普通株式の期中平均株式数(株)	347,838	347,838

(注) 普通株式には、甲種類株式を含んでおります。

## (重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3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4月1日 至 平成30年3月31日)

該当事項はありません。

【注記事項】

（中間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

連結子会社の数

20社

主要な会社名

興和不動産ファシリティーズ(株)

(株)日鉄コミュニティ

なお、NSKRE Residence (Myanmar) Co.,Ltd.他2社は新規設立により、連結子会社を含めておりません。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数

4社

主要な会社名

(株)幕張テクノガーデン

日鉄住金保険サービス(株)

(2) 持分法を適用しない関連会社の名称等

長島総合開発(株)

（持分法を適用しない理由）

中間純損益及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても中間連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

3 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社の中間決算日が中間連結決算日と異なるものは次のとおりであります。

6月30日中間決算会社 匿名組合1社

7月31日中間決算会社 匿名組合4社、特定目的会社1社

8月31日中間決算会社 匿名組合2社

決算日の差異が3ヶ月を超えていないため、本中間連結財務諸表の作成にあたっては、連結子会社の中間決算日現在の決算書を使用しております。なお、中間連結決算日との差異期間における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中間決算日は中間連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

中間連結決算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）

時価のないもの

移動平均法による原価法

但し、「投資有価証券」のうち優先出資証券については個別法に基づく原価法によっております。また、金融商品取引法第2条第2項第5号により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資金等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

デリバティブ

時価法

たな卸資産

主として個別法による原価法

（貸借対照表価額は、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

また、品川インターシティ、名古屋インターシティ、アークヒルズフロントタワー他5物件については全て定額法を採用しております。

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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）に基づいております。

リース資産

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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

長期前払費用

主として20年で均等償却しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、また、貸倒懸念債権等特定の債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額の当中間連結会計期間の負担額を計上しております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、規程に基づく当中間連結会計期間末の要支給額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、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。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異については、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による定額法により按分した額をそれぞれ発生の日翌連結会計年度から費用処理しております。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による定額法により処理しております。

小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職一時金制度については、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

借入金について、金利変動によるリスクをヘッジするため金利スワップ取引を利用しております。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して金利の変動による影響を相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。

(6) 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、10年間の定額法により償却を行っております。

(7) 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり  
スクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

(8) その他中間連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は主として税抜方式によっており、固定資産に係る控除対象外消  
費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当中間連結  
会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定  
負債の区分に表示しております。

(中間連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
投資有価証券(株式)	8,044百万円

2 担保に供している資産及び担保付債務は、以下のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
現金及び預金	5,802百万円
販売用不動産	7,342
建物及び構築物	82,280
土地	167,364
建設仮勘定	8
その他(固定資産)	357
投資有価証券	7,458
長期差入保証金	630
計	271,245

(2) 上記に対応する債務

	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
短期借入金	400百万円
1年内返済予定の長期借入金	16,700
1年内償還予定の社債	300
その他(流動負債)	319
社債	7,050
長期借入金	147,847
その他(固定負債)	1,117
計	173,734

3 たな卸資産及び有形固定資産の保有目的の変更

当中間連結会計期間(平成30年9月30日)

保有目的の変更により、仕掛不動産から有形固定資産へ2,621百万円振替えております。

4 ノンリコース債務

ノンリコース債務は次のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	4,015百万円
1年内償還予定の社債	300
社債	7,050
長期借入金	52,881
計	64,246

ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
現金及び預金	5,676百万円
販売用不動産	7,342
建物及び構築物	39,980
土地	53,343
その他(固定資産)	253
長期差入保証金	630
計	107,228

(中間連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
給料及び手当	2,121百万円
賞与引当金繰入額	415
退職給付費用	91
役員退職慰労引当金繰入額	75
広告宣伝費	1,062
租税公課	1,047
支払手数料	1,265

2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
建物及び構築物	263百万円

3 固定資産除却関連損の内容は、次のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)
建物及び構築物	16百万円
その他(固定資産)	12
解体撤去費用	9
計	38

4 税金費用については、簡便法による税効果会計を適用しているため、法人税等調整額は法人税等を含めて表示しております。

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間(自平成30年4月1日至平成30年9月30日)

## 1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数(株)	当中間連結会計期間増加株式数(株)	当中間連結会計期間減少株式数(株)	当中間連結会計期間末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	239,139	-	-	239,139
甲種類株式	108,699	-	-	108,699
合計	347,838	-	-	347,838

## 2 配当に関する事項

## 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
平成30年5月22日取締役会	普通株式	1,434	6,000	平成30年3月31日	平成30年6月22日
平成30年5月22日取締役会	甲種類株式	652	6,000	平成30年3月31日	平成30年6月22日

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

当社グループにおいては現金及び現金同等物の範囲を現金及び預金勘定としているので、現金及び現金同等物の範囲と現金及び預金勘定は一致しております。

## (リース取引関係)

## 1 ファイナンス・リース取引（借主側）

## 所有権移転外ファイナンス・リース取引

## リース資産の内容

## 有形固定資産

主として本社ビルに係る設備であります。

## リース資産の減価償却の方法

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

## 2 ファイナンス・リース取引（貸主側）

## 所有権移転外ファイナンス・リース取引

## (1) リース投資資産の内容

## 流動資産

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
リース料債権部分	583
受取利息相当額	119
リース投資資産	463

## (2) リース債権及びリース投資資産に係るリース料債権部分の中間連結決算日後の回収予定額

## 流動資産

(単位：百万円)

当中間連結会計期間(平成30年9月30日)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	75	75	75	75	75	206

## 3 オペレーティング・リース取引

## オペレーティング・リース取引のうち、解約不能のものに係る未経過リース料

## (借主側)

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
1年内	554
1年超	11,928
合計	12,483

## (貸主側)

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
1年内	15,717
1年超	58,886
合計	74,604



## （金融商品関係）

## 金融商品の時価等に関する事項

中間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、次のとおりであります。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、次表には含まれておりません。（（注2）を参照してください。）

当中間連結会計期間（平成30年9月30日）

（百万円）

	中間連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	25,571	25,571	-
(2) 受取手形及び売掛金	4,408	4,408	-
(3) 投資有価証券 其他有価証券	37,128	37,128	-
資産計	67,107	67,107	-
(1) 短期借入金	1,400	1,400	-
(2) 社債（1年内償還予定分を含む）	7,350	7,278	71
(3) 長期借入金（1年内返済予定分を含む）	509,320	510,868	1,548
負債計	518,070	519,547	1,476
デリバティブ取引（*）	6,323	6,323	-

（\*） デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しております。

（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、(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、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。

## (3) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、株式は取引所の価格によっております。

負 債

## (1) 短期借入金

短期借入金については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

## (2) 1年内償還予定の社債及び社債

1年内償還予定の社債及び社債の時価のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規社債発行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年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

1年内返済予定長期借入金及び長期借入金の時価のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入れ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。

デリバティブ取引

（デリバティブ取引関係）の注記を参照してください。

（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の中間連結貸借対照表計上額

（単位：百万円）

区分	平成30年9月30日
非上場株式等*1	21,021
長期預り保証金*2	47,759

（\*1） 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

（\*2） 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

（注3） 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

（有価証券関係）

その他有価証券

当中間連結会計期間（平成30年9月30日）

（単位：百万円）

区分	中間連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
中間連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	36,958	15,062	21,896
債券	169	162	6
小計	37,127	15,224	21,903
中間連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	0	0	0
債券	-	-	-
小計	0	0	0
合計	37,128	15,225	21,903

## （デリバティブ取引関係）

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの中間決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりであります。

当中間連結会計期間（平成30年9月30日）

（単位：百万円）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	140,000	140,000	6,323	取引先金融機関から提示された価額等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金及び社債	84,699	81,024	(*)	-
合計			224,699	221,024	6,323	-

(\*) 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及び社債と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金及び社債の時価に含めて記載しております。

## (資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち中間連結貸借対照表に計上しているもの  
当該資産除去債務の総額の増減

当中間連結会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)	
期首残高	616百万円
時の経過による調整額	2
資産除去債務の履行による減少額	79
中間期末残高	539

## 2. 中間連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社グループは、有形固定資産の一部にアスベストを使用しており、当該資産の除去時にアスベスト除去に係る義務を有しておりますが、具体的な除去方法や時期等が明確でないものについては、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

また当社グループは、一部の不動産賃貸借契約に基づく事務所等の退去時における原状回復に関わる義務を有しておりますが、賃借資産の使用期間が明確でなく、具体的な移転あるいは退去の予定もないことから、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

## (賃貸等不動産関係)

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

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中間連結会計期間の中間連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は次のとおりであります。

(単位：百万円)

			当中間連結会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
賃貸等不動産	中間連結貸借対照表計上額	期首残高	498,784
		期中増減額	5,928
		中間期末残高	504,713
	中間期末時価		723,583

(注) 1 中間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 期中増減額のうち、当中間連結会計期間の主な増加額は不動産取得(4,206百万円)、販売用不動産からの振替(3,062百万円)であります。

3 中間期末時価は、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鑑定評価書に基づく金額、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。

## (セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

当中間連結会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日）

## 1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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、経営者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す。

当社グループは、総合不動産業者として、賃貸事業、販売事業を中心に多角的に事業を展開しており、「不動産賃貸」、「不動産販売」及び「フィー」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの内容は以下のとおりであります。

不動産賃貸：オフィスビル・賃貸住宅・物流施設・商業施設等の開発・賃貸

不動産販売：マンション・戸建住宅・オフィスビル等の開発・分譲

フィー：不動産の仲介・鑑定・コンサルティング及びオフィスビル・マンションの管理

## 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の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3. 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

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	中間連結財務諸 表計上額 (注) 2
	不動産賃貸	不動産販売	フィー	計		
営業収益						
外部顧客への営業収益	27,901	29,305	12,939	70,146	-	70,146
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	212	0	2,490	2,703	2,703	-
計	28,113	29,305	15,430	72,849	2,703	70,146
セグメント利益又は損失( )	8,264	4,441	1,625	14,331	2,311	12,019
セグメント資産	564,125	136,892	12,440	713,458	80,025	793,483
その他の項目						
減価償却費(注) 3	4,121	160	76	4,357	95	4,454
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	7,092	-	133	7,225	91	7,317

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 2,311百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,311百万円  
であります。

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80,025百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産110,520百万  
円及びセグメント間の連結調整の影響額 30,495百万円が含まれております。

全社資産は、現金及び預金、投資有価証券及び中間財務諸表提出会社の本社資産等であります。

2 セグメント利益は、中間連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

3 減価償却費には、長期前払費用の償却費が含まれております。

【関連情報】

当中間連結会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、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、中間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、中間連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める特定の顧客がないため、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】

当中間連結会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日）

該当事項はありません。

【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】

当中間連結会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日）

（単位：百万円）

	不動産賃貸	不動産販売	フィー	全社・消去	合計
当中間期償却額	45	-	42	-	88
当中間期末残高	497	-	472	-	969

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当中間連結会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日）

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

項目	当中間連結会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
1株当たり純資産額	475,236.79円
1株当たり中間純利益	24,947.81円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式がないため記載していません。

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当中間連結会計期間 (平成30年9月30日)
純資産の部の合計額(百万円)	167,321
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	2,015
(うち非支配株主持分(百万円))	(2,015)
普通株式に係る中間期末の純資産額 (百万円)	165,305
普通株式の発行済株式数(株)	347,838
普通株式の自己株式数(株)	-
1株当たり純資産額の算定に用いられた中 間期末の普通株式の数(株)	347,838

(注) 普通株式には、甲種類株式を含んでおります。

3 1株当たり中間純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当中間連結会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	8,677
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中間 純利益(百万円)	8,677
普通株式の期中平均株式数(株)	347,838

(注) 普通株式には、甲種類株式を含んでおります。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
赤坂一丁目再開発特定目的会社	第1回一般担保付特定社債	平成25年 10月22日	500	500 (500)	0.81	一般担保付 社債	平成30年 4月27日
合計	-	-	500	500 (500)	-	-	-

(注) 1 当期末残高のうち、1年以内に償還が予定されるものを( )内に内書で表示しております。

2 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額は次のとおりであります。

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
ノンリコース社債	500	-	-	-	-

## 【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,400	1,400	0.74	-
1年以内に返済予定の長期借入金	61,117	67,825	0.56	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	8,000	21,030	0.80	-
1年以内に返済予定のリース債務	30	39	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	340,451	379,080	1.13	平成31年～平成45年
ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	42,444	44,486	0.75	平成31年～平成45年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	105	166	-	平成31年～平成39年
その他有利子負債				
割賦未払金(1年以内返済予定)	319	319	0.71	-
割賦未払金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,597	1,277	0.71	平成35年
合計	458,465	515,624	-	-

(注) 1 平均利率については期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3 長期借入金、ノンリコース長期借入金、リース債務及びその他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	70,614	42,037	57,586	57,294
ノンリコース長期借入金	5,256	440	4,110	9,745
リース債務	33	29	26	25
その他有利子負債	319	319	319	319



**【資産除去債務明細表】**

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

**(2) 【その他】**

該当事項はありません。

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 7,610	1 25,877
売掛金	3,341	901
リース投資資産	616	510
営業出資金	5,099	6,362
販売用不動産	4 45,839	4 34,421
仕掛不動産	4 62,208	106,115
前払費用	3,238	5,796
未収還付法人税等	104	756
未収消費税等	-	976
繰延税金資産	3,618	1,534
その他	7,527	3,564
流動資産合計	139,205	186,819
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1, 4 70,947	1, 4 83,070
建物附属設備	1, 4 8,616	1, 4 14,299
構築物	1, 4 969	1, 4 1,358
機械及び装置	1, 4 115	1, 4 287
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	1, 4 248	1, 4 1,321
土地	1, 4 275,619	1, 4 288,629
リース資産	115	187
建設仮勘定	4 19,845	3,679
有形固定資産合計	376,479	392,835
<b>無形固定資産</b>		
借地権	9,793	9,827
その他	13	82
無形固定資産合計	9,806	9,910
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 39,948	1 48,652
関係会社株式	15,122	15,122
その他の関係会社有価証券	40,649	40,417
長期貸付金	524	405
長期差入保証金	11,816	12,922
長期前払費用	4,665	5,535
その他	1,383	1,522
貸倒引当金	168	167
投資その他の資産合計	113,942	124,411
固定資産合計	500,228	527,156
資産合計	639,434	713,975

（単位：百万円）

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形	-	159
買掛金	4,940	10,223
短期借入金	14,400	14,400
1年内返済予定の長期借入金	161,117	167,825
リース債務	24	35
未払金	1,015	2,831
未払法人税等	749	269
未払費用	2,586	2,454
前受金	5,415	5,626
預り金	12,719	13,060
賞与引当金	795	853
その他	612	269
<b>流動負債合計</b>	<b>94,377</b>	<b>105,009</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1340,451	1379,080
リース債務	95	162
長期末払金	11,597	11,278
長期預り保証金	33,925	35,249
繰延税金負債	22,452	24,541
退職給付引当金	2,961	2,978
役員退職慰労引当金	469	487
資産除去債務	605	610
その他	9,813	16,102
<b>固定負債合計</b>	<b>412,373</b>	<b>460,491</b>
<b>負債合計</b>	<b>506,750</b>	<b>565,500</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	19,824	19,824
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	21,269	21,269
その他資本剰余金	22,755	22,755
<b>資本剰余金合計</b>	<b>44,025</b>	<b>44,025</b>
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
固定資産圧縮積立金	3,455	5,771
繰越利益剰余金	63,119	71,893
<b>その他利益剰余金合計</b>	<b>66,574</b>	<b>77,664</b>
<b>利益剰余金合計</b>	<b>66,574</b>	<b>77,664</b>
<b>株主資本合計</b>	<b>130,424</b>	<b>141,514</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	11,852	14,470
繰延ヘッジ損益	9,593	7,510
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>2,259</b>	<b>6,960</b>
<b>純資産合計</b>	<b>132,684</b>	<b>148,474</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>639,434</b>	<b>713,975</b>

## 【中間貸借対照表】

（単位：百万円）

当中間会計期間 (平成30年9月30日)	
<b>資産の部</b>	
流動資産	
現金及び預金	1 10,794
売掛金	2,865
リース投資資産	463
営業出資金	8,158
販売用不動産	33,293
仕掛不動産	3 121,790
前払費用	6,141
その他	2,726
流動資産合計	186,234
固定資産	
有形固定資産	
建物（純額）	1, 3 82,837
建物附属設備（純額）	1 13,560
構築物（純額）	1 1,291
機械及び装置（純額）	1 252
車両運搬具（純額）	0
工具、器具及び備品（純額）	1 1,187
土地	1, 3 291,982
リース資産（純額）	167
建設仮勘定	1 5,858
有形固定資産合計	397,139
無形固定資産	
借地権	9,827
その他	142
無形固定資産合計	9,970
投資その他の資産	
投資有価証券	1 49,897
関係会社株式	17,466
その他の関係会社有価証券	40,382
長期貸付金	355
長期差入保証金	13,002
長期前払費用	4,890
その他	1,489
貸倒引当金	167
投資その他の資産合計	127,317
固定資産合計	534,426
資産合計	720,661

（単位：百万円）

当中間会計期間  
(平成30年9月30日)

負債の部	
流動負債	
支払手形	318
買掛金	4,985
短期借入金	1,400
1年内返済予定の長期借入金	1,731,159
リース債務	25
未払金	1,744
未払法人税等	786
未払消費税等	396
未払費用	1,472
前受金	6,657
預り金	12,230
賞与引当金	827
その他	246
流動負債合計	103,252
固定負債	
長期借入金	1,379,264
リース債務	153
長期未払金	1,117
長期預り保証金	37,413
繰延税金負債	23,388
退職給付引当金	3,017
役員退職慰労引当金	468
資産除去債務	533
その他	14,927
固定負債合計	460,285
負債合計	563,538
純資産の部	
株主資本	
資本金	19,824
資本剰余金	
資本準備金	21,269
その他資本剰余金	22,755
資本剰余金合計	44,025
利益剰余金	
その他利益剰余金	
固定資産圧縮積立金	5,771
繰越利益剰余金	78,491
その他利益剰余金合計	84,262
利益剰余金合計	84,262
株主資本合計	148,112
評価・換算差額等	
その他有価証券評価差額金	15,334
繰延ヘッジ損益	6,323
評価・換算差額等合計	9,010
純資産合計	157,123
負債純資産合計	720,661

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
営業収益	88,292	106,276
営業原価	59,446	76,769
営業総利益	28,845	29,507
販売費及び一般管理費	2 8,954	2 9,858
営業利益	19,891	19,648
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1,223	1,068
その他	98	128
営業外収益合計	1,321	1,197
営業外費用		
支払利息	4,034	4,573
その他	655	532
営業外費用合計	4,690	5,105
経常利益	16,522	15,739
特別利益		
固定資産売却益	40	1,292
投資有価証券売却益	116	-
特別利益合計	157	1,292
特別損失		
固定資産除却関連損	1,185	704
減損損失	1,013	-
その他	13	117
特別損失合計	2,212	822
税引前当期純利益	14,467	16,210
法人税、住民税及び事業税	1,319	14
法人税等調整額	1,350	3,018
法人税等合計	31	3,033
当期純利益	14,498	13,177

## 【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産販売原価		19,522	32.9	36,018	47.0
人件費		4,394	7.4	4,626	6.0
賃借費		17,735	29.8	17,642	23.0
減価償却費		5,536	9.3	6,091	7.9
諸経費		12,257	20.6	12,391	16.1
計		59,446	100.0	76,769	100.0

## 【中間損益計算書】

(単位:百万円)

	当中間会計期間 (自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日)
営業収益	57,728
営業原価	41,048
営業総利益	16,680
販売費及び一般管理費	5,955
営業利益	10,724
営業外収益	
受取利息及び配当金	871
その他	121
営業外収益合計	993
営業外費用	
支払利息	2,386
その他	235
営業外費用合計	2,621
経常利益	9,096
特別利益	
固定資産売却益	262
その他	1
特別利益合計	264
特別損失	
固定資産除却関連損	27
特別損失合計	27
税引前中間純利益	9,332
法人税等合計	2,648
中間純利益	8,684



## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							自己株式
	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	
					固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	19,824	21,269	27,190	48,460	3,455	50,641	54,096	-
当期変動額								
自己株式の取得								4,434
自己株式の処分			4,434	4,434				4,434
剰余金の配当						2,020	2,020	
当期純利益						14,498	14,498	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	4,434	4,434	-	12,478	12,478	-
当期末残高	19,824	21,269	22,755	44,025	3,455	63,119	66,574	-

	株主資本	評価・換算差額等			純資産合計
	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	評価・換算差額等合計	
当期首残高	122,381	12,507	11,403	1,104	123,485
当期変動額					
自己株式の取得	4,434				4,434
自己株式の処分	-				-
剰余金の配当	2,020				2,020
当期純利益	14,498				14,498
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）		654	1,810	1,155	1,155
当期変動額合計	8,043	654	1,810	1,155	9,199
当期末残高	130,424	11,852	9,593	2,259	132,684

当事業年度(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		利益剰余金合計	
		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			
					固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	19,824	21,269	22,755	44,025	3,455	63,119	66,574	130,424
当期変動額								
固定資産圧縮積立金の積立					2,318	2,318	-	-
固定資産圧縮積立金の取崩					10	10	-	-
実効税率変更に伴う固定資産圧縮積立金の調整額					8	8	-	-
剰余金の配当						2,087	2,087	2,087
当期純利益						13,177	13,177	13,177
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	2,315	8,774	11,090	11,090
当期末残高	19,824	21,269	22,755	44,025	5,771	71,893	77,664	141,514

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	11,852	9,593	2,259	132,684
当期変動額				
固定資産圧縮積立金の積立				-
固定資産圧縮積立金の取崩				-
実効税率変更に伴う固定資産圧縮積立金の調整額				-
剰余金の配当				2,087
当期純利益				13,177
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,617	2,082	4,700	4,700
当期変動額合計	2,617	2,082	4,700	15,790
当期末残高	14,470	7,510	6,960	148,474

## 【中間株主資本等変動計算書】

当中間会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本							株主資本合計
	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	
					固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	19,824	21,269	22,755	44,025	5,771	71,893	77,664	141,514
当中間期変動額								
剰余金の配当						2,087	2,087	2,087
中間純利益						8,684	8,684	8,684
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）								
当中間期変動額合計	-	-	-	-	-	6,597	6,597	6,597
当中間期末残高	19,824	21,269	22,755	44,025	5,771	78,491	84,262	148,112

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	14,470	7,510	6,960	148,474
当中間期変動額				
剰余金の配当				2,087
中間純利益				8,684
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	864	1,186	2,050	2,050
当中間期変動額合計	864	1,186	2,050	8,648
当中間期末残高	15,334	6,323	9,010	157,123

【注記事項】

（重要な会計方針）

前事業年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算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）

時価のないもの

移動平均法による原価法。但し、「投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」のうち、優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項第5号により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資金等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

(2) デリバティブ

デリバティブ取引により生じる債権及び債務

時価法

(3) たな卸資産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

2 固定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）

定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。また、品川インターシティ及び品川インターシティフロントについては全て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）

定額法を採用しております。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）に基づいております。

(3) リース資産

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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

主として20年で均等償却しております。

3 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、また貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

## (3) 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。

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業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。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異については、各事業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による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。過去勤務費用については、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による定額法により処理しております。

## (4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、規程に基づく当事業年度末の要支給額を計上しております。

## 4 その他財務諸表作成のための基本となる事項

## (1) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法に拠っております。

## (2) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

借入金について、金利変動リスクをヘッジするため金利スワップ取引を利用しております。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して金利の変動による影響を相殺するものと想定することが出来るため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。

## (3) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

当事業年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

## 1 資産の評価基準及び評価方法

## (1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算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）

時価のないもの

移動平均法による原価法。但し、「投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」のうち、優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項第5号により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資金等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

- (2) デリバティブ  
    デリバティブ取引により生じる債権及び債務  
    時価法
- (3) たな卸資産  
    個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

## 2 固定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）  
    定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。また、品川インターシティ及び品川インターシティフロントについては全て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）  
    定額法を採用しております。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）に基づいております。
- (3) リース資産  
    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、残存価額を零とする定額法を採用しております。
- (4) 長期前払費用  
    主として20年で均等償却しております。

## 3 引当金の計上基準

- (1) 貸倒引当金  
    債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、また貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
- (2) 賞与引当金  
    従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。
- (3) 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。  
    退職給付見込額の期間帰属方法  
    退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業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。  
    数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法  
    数理計算上の差異については、各事業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による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。過去勤務費用については、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による定額法により処理しております。
- (4) 役員退職慰労引当金  
    役員の退職慰労金の支給に備えるため、規程に基づく当事業年度末の要支給額を計上しております。

#### 4 その他財務諸表作成のための基本となる事項

##### (1) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法に拠っております。

##### (2) ヘッジ会計の方法

###### ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

###### ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

###### ヘッジ方針

借入金について、金利変動リスクをヘッジするため金利スワップ取引を利用しております。

###### ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して金利の変動による影響を相殺するものと想定することが出来るため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。

##### (3) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

#### (会計方針の変更)

前事業年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

（平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用）

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当事業年度より適用し、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しています。

なお、当事業年度において、損益に与える影響は軽微です。

当事業年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

該当事項はありません。

#### (追加情報)

前事業年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

（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）を当事業年度から適用しております。

当事業年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

該当事項はありません。

## (貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

## (1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
現金及び預金	181百万円	138百万円
建物	43,213	41,445
建物附属設備	3,853	3,114
構築物	538	504
機械及び装置	37	25
工具、器具及び備品	124	112
土地	127,457	125,463
投資有価証券	7,669	7,471
計	183,076	178,276

## (2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
短期借入金	400百万円	400百万円
1年内返済予定の長期借入金	12,703	12,067
未払金	319	319
長期借入金	111,810	103,243
長期未払金	1,597	1,278
計	126,830	117,307

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
短期金銭債権	6,599百万円	866百万円
長期金銭債権	744	2,012
短期金銭債務	11,381	12,336
長期金銭債務	235	8,635

3 保証債務

次の会社の敷金返還債務に対し、履行保証を行っております。

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
赤坂インターシティマネジメント㈱	- 百万円	4,392百万円

4 たな卸資産及び有形固定資産の保有目的の変更

前事業年度（平成29年3月31日）

保有目的変更により、仕掛不動産から有形固定資産へ3百万円、有形固定資産から販売用不動産へ11,994百万円振替えております。

当事業年度（平成30年3月31日）

保有目的変更により、有形固定資産から販売用不動産へ6,041百万円振替えております。



## （損益計算書関係）

1 関係会社との取引高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
営業収益	5,199百万円	2,582百万円
営業費用	4,128	3,918
営業取引以外の取引高	838	632

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
広告宣伝費	1,297百万円	1,069百万円
給料及び手当	665	667
賞与引当金繰入額	330	352
退職給付費用	114	150
役員退職慰労引当金繰入額	130	113
販売諸経費	910	1,020
支払手数料	1,538	1,609
減価償却費	256	336
租税公課	1,545	1,866
販売費及び一般管理費のおおよその割合		
販売費	49%	47%
一般管理費	51	53

## （有価証券関係）

前事業年度（平成29年3月31日）

子会社株式及び関連会社株式（貸借対照表計上額は子会社株式11,672百万円、関連会社株式3,450百万円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度（平成30年3月31日）

子会社株式及び関連会社株式（貸借対照表計上額は子会社株式11,672百万円、関連会社株式3,450百万円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

## (税効果会計関係)

## 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

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
固定資産評価損	17,614百万円	12,363百万円
繰延ヘッジ損失	3,093	2,299
販売用不動産評価損	2,660	2,416
退職給付に係る負債	1,365	1,359
税務上の繰越欠損金	1,115	2,824
投資有価証券評価損	356	354
賞与引当金	213	261
未払事業税	268	205
その他	1,394	1,169
繰延税金資産 計	28,084	23,257
評価性引当額	22,961	20,265
繰延税金資産 合計	5,122	2,991
<b>繰延税金負債</b>		
固定資産評価差額	11,929	11,917
その他有価証券評価差額金	5,010	6,166
固定資産圧縮積立金	3,080	4,028
関係会社株式評価差額金	1,658	1,658
販売用不動産評価金額	1,504	1,457
その他投資評価差額金	443	443
その他	329	327
繰延税金負債 合計	23,956	25,999
繰延税金資産(負債)の純額	18,833	23,007

## 2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
法定実効税率	30.86%	30.86%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.33	0.37
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.71	1.16
住民税均等割	0.10	0.09
評価性引当額	28.74	11.73
その他	1.05	0.28
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21	18.71

## (重要な後発事象)

前事業年度(自平成28年4月1日至平成29年3月31日)  
該当事項はありません。

当事業年度(自平成29年4月1日至平成30年3月31日)  
該当事項はありません。

【注記事項】

（重要な会計方針）

当中間会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日）

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

中間決算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）

時価のないもの

移動平均法による原価法。但し、「投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」のうち、優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項第5号により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資金等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

(2) デリバティブ

デリバティブ取引により生じる債権及び債務

時価法

(3) たな卸資産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

2 固定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）

定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。また、品川インターシティ及び品川インターシティフロントについては全て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）

定額法を採用しております。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）に基づいております。

(3) リース資産

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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

主として20年で均等償却しております。

3 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、また貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額の当中間会計期間負担額を計上しております。

## (3) 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。

## 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業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。

## 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異については、各事業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による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。過去勤務費用については、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による定額法により処理しております。

## (4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、規程に基づく中間会計期間末の要支給額を計上しております。

## 4 その他中間財務諸表作成のための基本となる事項

## (1) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法に拠っております。

## (2) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

## ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

## ヘッジ方針

借入金について、金利変動リスクをヘッジするため金利スワップ取引を利用しております。

## ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して金利の変動による影響を相殺するものと想定することが出来るため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。

## (3) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

## (表示方法の変更)

当中間会計期間（自 平成30年4月1日 至 平成30年9月30日）

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当中間会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

## (中間貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

## (1) 担保に供している資産

当中間会計期間 (平成30年9月30日)	
現金及び預金	126百万円
建物	39,043
建物附属設備	2,799
構築物	456
機械及び装置	22
工具、器具及び備品	81
土地	114,020
建設仮勘定	8
投資有価証券	7,458
計	164,016

## (2) 上記に対応する債務

当中間会計期間 (平成30年9月30日)	
短期借入金	400百万円
1年内返済予定の長期借入金	12,685
未払金	319
長期借入金	94,966
長期未払金	1,117
計	109,488

## 2 保証債務

次の会社の敷金返還債務に対し、履行保証を行っております。

当中間会計期間 (平成30年9月30日)	
赤坂インターシティマネジメント(株)	4,392百万円

## 3 たな卸資産及び有形固定資産の保有目的の変更

当中間会計期間(平成30年9月30日)

保有目的変更により、仕掛不動産から有形固定資産へ2,621百万円振替えております。

## (中間損益計算書関係)

## 1 減価償却実施額

当中間会計期間 (自平成30年4月1日 至平成30年9月30日)	
有形固定資産	2,715百万円
無形固定資産	17

2 税金費用については、簡便法による税効果会計を適用しているため、法人税等調整額は法人税等を含めて表示しております。

## (有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式(当中間会計期間の中間貸借対照表計上額は子会社株式14,016百万円、関連会社株式3,450百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数（株）	貸借対照表計上額（百万円）
（投資有価証券）		
（その他有価証券）		
ジャパンエクセレント投資法人	71,560	9,996
(株)オリエンタルランド	596,000	6,475
大同特殊鋼(株)	749,565	4,077
ユニゾホールディングス(株)	1,383,000	3,566
興銀リース(株)	975,000	2,925
三井不動産(株)	972,000	2,509
ニチレイ(株)	535,500	1,574
新日鐵住金(株)	641,800	1,499
京成電鉄(株)	320,000	1,046
(株)日本土地建物	40,000	1,000
その他（28銘柄）	4,283,018	3,960
合計	10,567,443	38,631

【債券】

銘柄	券面総額（百万円）	貸借対照表計上額（百万円）
（投資有価証券）		
（その他有価証券）		
分離元本振替国庫債券309回	169	169
合計	169	169

【その他】

種類及び銘柄	投資口数等（口）	貸借対照表計上額（百万円）
（投資有価証券）		
（その他有価証券）		
葵町特定目的会社	100,000	5,000
薬研坂特定目的会社	485,000	4,850
霞が関7号館PFI(株)	20	1
合計	585,020	9,851

## 【有形固定資産等明細表】

(単位:百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	70,947	17,650	2,466	3,061	83,070	43,518
	建物附属設備	8,616	8,000	614	1,702	14,299	47,318
	構築物	969	563	51	123	1,358	3,105
	機械及び装置	115	255	21	61	287	1,476
	車両運搬具	0	0	-	0	0	0
	工具、器具及び備品	248	1,356	1	281	1,321	2,285
	土地	275,619	18,440	5,430	-	288,629	-
	リース資産	115	94	-	22	187	123
	建設仮勘定	19,845	14,724	30,891	-	3,679	-
	計	376,479	61,087	39,478	5,253	392,835	97,828
無形固定資産	借地権	9,793	34	-	-	9,827	-
	その他	13	81	-	11	82	661
	計	9,806	115	-	11	9,910	661

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

	赤坂インターシティA I R	新光ビルディング日本橋	BIZCORE神保町
建物	10,704百万円	966百万円	1,616百万円
建物附属設備	5,374	11	782
構築物	283	-	28
機械及び装置	132	-	96
工具、器具及び備品	1,080	1	17
土地	5,128	3,472	279
計	22,704	4,451	2,820

2 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

	赤坂インターシティA I R (たな卸資産への振替分)
建物	1,879百万円
建物附属設備	600
構築物	48
機械及び装置	21
工具、器具及び備品	-
土地	3,491
計	6,041

## 【引当金明細表】

(単位:百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	168	3	3	167
賞与引当金	795	853	795	853
役員退職慰労引当金	469	113	95	487

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

## (3) 【その他】

該当事項はありません。



## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	該当事項はありません。
剰余金の配当の基準日	3月31日
1単元の株式数	該当事項はありません。
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	該当事項はありません。
新券交付手数料	該当事項はありません。
単元未満株式の買取り	該当事項はありません。
公告掲載方法	官報
株主に対する特典	該当事項はありません。
株式の譲渡制限	当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を受けなければならない。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は上場会社ではありませんので、金融商品取引法第24条の7第1項の適用がありません。

### 2【その他の参考情報】

該当事項はありません。

### 第三部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 第四部【特別情報】

当社の財務諸表は、「財務諸表等規則」に基づいて作成しております。

なお、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成していません。

## 第1【最近の財務諸表】

### 1【貸借対照表】

(単位：百万円)

	第62期 (平成26年3月31日)	第63期 (平成27年3月31日)	第64期 (平成28年3月31日)
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び預金	2 15,213	2 15,402	2 7,105
受取手形	46	36	-
売掛金	2,614	4,507	12,200
リース投資資産	828	766	707
営業出資金	10,065	5,701	9,954
販売用不動産	2 18,417	2 16,346	5 31,668
仕掛不動産	41,021	5 46,575	5 46,092
前払費用	3,716	3,853	2,629
未収還付法人税	1,266	644	-
繰延税金資産	477	1,266	1,617
その他	2,311	1,686	1,548
貸倒引当金	1	5	29
流動資産合計	95,978	96,782	113,494
<b>固定資産</b>			
<b>有形固定資産</b>			
建物	2 74,819	2, 5 75,746	2, 5 75,607
建物附属設備	2 10,422	2, 5 10,765	2 10,013
構築物	2 1,085	2 1,058	2 1,049
機械及び装置	2 181	2 188	2 151
車両運搬具	0	0	0
工具、器具及び備品	2 370	2 312	2 266
土地	2 258,679	2, 5 262,281	2, 5 269,724
リース資産	55	65	55
建設仮勘定	2 14,737	2 15,045	2 16,250
有形固定資産合計	1 360,350	1 365,465	1 373,120
<b>無形固定資産</b>			
借地権	9,487	9,487	9,511
その他	65	18	15
無形固定資産合計	9,552	9,505	9,527
<b>投資その他の資産</b>			
投資有価証券	2 33,911	2 40,363	2 42,123
関係会社株式	15,120	15,263	15,263
その他の関係会社有価証券	25,542	27,011	28,924
関係会社出資金	45	58	-
長期貸付金	1,836	1,449	642
長期差入保証金	13,108	12,489	12,047
長期前払費用	5,611	5,509	5,181
その他	1,030	1,599	1,745
貸倒引当金	158	150	151
投資その他の資産合計	96,047	103,593	105,777
固定資産合計	465,951	478,565	488,425
資産合計	561,929	575,348	601,919

(単位:百万円)

	第62期 (平成26年3月31日)	第63期 (平成27年3月31日)	第64期 (平成28年3月31日)
<b>負債の部</b>			
<b>流動負債</b>			
支払手形	-	954	-
買掛金	4,220	6,483	2,180
短期借入金	2 9,400	2 1,400	2 8,400
1年内返済予定の長期借入金	2 118,154	2 74,088	2 65,899
リース債務	21	24	19
未払金	2 986	2 1,109	2 1,626
未払法人税等	191	39	834
未払消費税	-	243	322
未払費用	3,277	2,578	2,424
前受金	6,720	6,538	5,651
預り金	9,156	9,850	11,870
賞与引当金	738	695	773
その他	2,639	2,234	444
流動負債合計	155,507	106,240	100,445
<b>固定負債</b>			
長期借入金	2 226,014	2 271,823	2 303,904
リース債務	32	40	35
長期未払金	2 2,560	2 2,239	2 1,917
長期預り保証金	33,093	33,899	34,319
繰延税金負債	24,690	23,952	22,091
退職給付引当金	2,402	2,435	2,709
役員退職慰労引当金	353	416	455
資産除去債務	276	581	585
その他	9,002	10,403	11,971
固定負債合計	298,425	345,790	377,989
負債合計	453,932	452,031	478,434
<b>純資産の部</b>			
<b>株主資本</b>			
資本金	19,824	19,824	19,824
資本剰余金			
資本準備金	21,269	21,269	21,269
その他資本剰余金	41,800	37,349	27,190
資本剰余金合計	63,070	58,618	48,460
利益剰余金			
その他利益剰余金			
固定資産圧縮積立金	3,207	3,369	3,455
繰越利益剰余金	19,472	35,898	50,641
その他利益剰余金合計	22,679	39,267	54,096
利益剰余金合計	22,679	39,267	54,096
株主資本合計	105,575	117,711	122,381
<b>評価・換算差額等</b>			
その他有価証券評価差額金	8,329	14,053	12,507
繰延ヘッジ損益	5,908	8,448	11,403
評価・換算差額等合計	2,421	5,605	1,104
純資産合計	107,996	123,316	123,485
負債純資産合計	561,929	575,348	601,919

## 2【損益計算書】

（単位：百万円）

	第62期 （自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）	第63期 （自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）	第64期 （自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）
営業収益	138,009	113,718	104,560
営業原価	99,999	82,158	73,062
営業総利益	38,009	31,560	31,497
販売費及び一般管理費	2 13,092	2 9,611	2 10,637
営業利益	24,917	21,949	20,860
営業外収益			
受取利息及び配当金	918	778	878
その他	276	205	129
営業外収益合計	1,194	983	1,007
営業外費用			
支払利息	5,177	3,991	3,009
その他	705	862	1,206
営業外費用合計	5,883	4,853	4,215
経常利益	20,228	18,079	17,651
特別利益			
固定資産売却益	-	2,698	-
投資有価証券売却益	1,522	1,065	884
関係会社株式売却益	-	24	-
その他	403	-	-
特別利益合計	1,925	3,788	884
特別損失			
固定資産売却損	1,715	4,852	825
固定資産除却関連損	135	652	156
減損損失	3 5,301	3 1,214	3 241
固定資産権利変換損	1,671	-	-
固定資産圧縮損	3,000	-	-
子会社清算損	1,831	-	-
その他	454	74	11
特別損失合計	14,109	6,793	1,233
税引前当期純利益	8,044	15,074	17,302
法人税、住民税及び事業税	541	14	1,392
法人税等調整額	757	3,660	1,043
法人税等合計	1,299	3,645	349
当期純利益	6,745	18,720	16,952

## 3【株主資本等変動計算書】

第62期（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	
		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		
				固定資産 圧縮積立 金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	19,824	21,269	42,733	64,003	3,207	14,977	18,185	-	102,012
当期変動額									
剰余金の配当						2,250	2,250		2,250
自己株式の取得								932	932
自己株式の消却			932	932				932	-
当期純利益						6,745	6,745		6,745
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）									-
当期変動額合計	-	-	932	932	-	4,494	4,494	-	3,562
当期末残高	19,824	21,269	41,800	63,070	3,207	19,472	22,679	-	105,575

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	8,400	374	8,025	110,038
当期変動額				
剰余金の配当				2,250
自己株式の取得				932
自己株式の消却				-
当期純利益				6,745
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）	70	5,533	5,604	5,604
当期変動額合計	70	5,533	5,604	2,042
当期末残高	8,329	5,908	2,421	107,996

（注） 自己株式の取得・自己株式の消却は、第二種優先株式の償還によるものであります。

第63期（自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	
		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		
					固定資産 圧縮積立 金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	19,824	21,269	41,800	63,070	3,207	19,472	22,679	-	105,575
会計方針の変更による累積的影響額						119	119		119
会計方針の変更を反映した当期首残高	19,824	21,269	41,800	63,070	3,207	19,591	22,799	-	105,694
当期変動額									
剰余金の配当						2,252	2,252		2,252
自己株式の取得								4,451	4,451
自己株式の消却			4,451	4,451				4,451	-
税率変更による固定資産圧縮積立金の調整額					161	161	-		-
当期純利益						18,720	18,720		18,720
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									-
当期変動額合計	-	-	4,451	4,451	161	16,306	16,468	-	12,016
当期末残高	19,824	21,269	37,349	58,618	3,369	35,898	39,267	-	117,711

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	8,329	5,908	2,421	107,996
会計方針の変更による累積的影響額				119
会計方針の変更を反映した当期首残高	8,329	5,908	2,421	108,116
当期変動額				
剰余金の配当				2,252
自己株式の取得				4,451
自己株式の消却				-
税率変更による固定資産圧縮積立金の調整額				-
当期純利益				18,720
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,724	2,540	3,184	3,184
当期変動額合計	5,724	2,540	3,184	15,200
当期末残高	14,053	8,448	5,605	123,316

（注） 自己株式の取得・自己株式の消却は、第二種優先株式の償還によるものであります。



第64期（自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	
		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		
					固定資産 圧縮積立 金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	19,824	21,269	37,349	58,618	3,369	35,898	39,267	-	117,711
当期変動額									
剰余金の配当						2,124	2,124		2,124
自己株式の取得								10,158	10,158
自己株式の消却			10,158	10,158				10,158	-
税率変更による固定資産圧縮積立金の調整額					85	85	-		-
当期純利益						16,952	16,952		16,952
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									-
当期変動額合計	-	-	10,158	10,158	85	14,742	14,828	-	4,669
当期末残高	19,824	21,269	27,190	48,460	3,455	50,641	54,096	-	122,381

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	14,053	8,448	5,605	123,316
当期変動額				
剰余金の配当				2,124
自己株式の取得				10,158
自己株式の消却				-
税率変更による固定資産圧縮積立金の調整額				-
当期純利益				16,952
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,546	2,955	4,501	4,501
当期変動額合計	1,546	2,955	4,501	168
当期末残高	12,507	11,403	1,104	123,485

（注） 自己株式の取得・自己株式の消却は、第二種優先株式の償還によるものであります。

## 【注記事項】

## （重要な会計方針）

第62期（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

## 1．資産の評価基準及び評価方法

## (1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算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）

時価のないもの

移動平均法による原価法

ただし、「投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」のうち、優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第二条第2項第五号により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資金等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

## (2) デリバティブ

時価法

## (3) たな卸資産

個別法による原価法（貸借対照表価額は、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

## 2．固定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）

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法を採用しております。なお、品川インターシティ及び品川インターシティフロントについては全て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）

定額法を採用しております。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）に基づいております。

## (3) リース資産

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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の適用初年度開始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。

## (4) 長期前払費用

主として20年で均等償却しております。

## 3．引当金の計上基準

## (1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、また、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

## (2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

## (3) 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、当決算日において発生していると認められる額を計上しております。また、数理計算上の差異につ

いては、各事業年度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による定額法によりそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、規程に基づく当事業年度末の要支給額を計上しております。

4. その他財務諸表の作成のための基本となる事項

(1) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

(2) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

借入金について、金利変動によるリスクをヘッジするため金利スワップ取引を利用しております。

ヘッジ有効性の評価方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。ただし、特例処理によっている金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しております。

(3) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

第63期（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算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）

時価のないもの

移動平均法による原価法

ただし、「投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」のうち、優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第二条第2項第五号により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資金等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

(2) デリバティブ

時価法

(3) たな卸資産

個別法による原価法（貸借対照表価額は、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

## 2．固定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）

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法を採用しております。また、品川インターシティ及び品川インターシティフロントについては全て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）

定額法を採用しております。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）に基づいております。

### (3) リース資産

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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の適用初年度開始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。

### (4) 長期前払費用

主として20年で均等償却しております。

## 3．引当金の計上基準

### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、また、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

### (2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

### (3) 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、当決算日において発生していると認められる額を計上しております。また、数理計算上の差異については、各事業年度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による定額法によりそれぞれ発生翌事業年度から費用処理しております。

### (4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、規程に基づく当事業年度末の要支給額を計上しております。

## 4．その他財務諸表の作成のための基本となる事項

### (1) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

### (2) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

借入金について、金利変動によるリスクをヘッジするため金利スワップ取引を利用しております。

ヘッジ有効性の評価方法

ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して金利の変動による影響を相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。

(3) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

第64期（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算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）

時価のないもの

移動平均法による原価法

ただし、「投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」のうち、優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第二条第2項第五号により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資金等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

(2) デリバティブ

時価法

(3) たな卸資産

個別法による原価法（貸借対照表価額は、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

2. 固定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）

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法を採用しております。また、品川インターシティ及び品川インターシティフロントについては全て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）

定額法を採用しております。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）に基づいております。

(3) リース資産

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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の適用初年度開始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。

(4) 長期前払費用

主として20年で均等償却しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、また、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

(3) 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。また、数理計算上の差異については、各事業年度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による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、規程に基づく当事業年度末の要支給額を計上しております。

4. その他財務諸表の作成のための基本となる事項

(1) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

(2) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

借入金について、金利変動によるリスクをヘッジするため金利スワップ取引を利用しております。

ヘッジ有効性の評価方法

ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して金利の変動による影響を相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。

(3) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

(会計方針の変更)

第62期（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

第63期（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

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変更致しました。

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、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、当事業年度の期首の退職給付引当金が119百万円減少し、利益剰余金が119百万円増加しております。また、この適用に伴う損益に与える影響は軽微であります。

第64期（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

該当事項はありません。

## (貸借対照表関係)

## 1 有形固定資産の減価償却累計額

第62期 (平成26年3月31日)	第63期 (平成27年3月31日)	第64期 (平成28年3月31日)
90,300百万円	92,118百万円	93,444百万円

## 2 担保に供している資産及び債務は、次のとおりであります。

## (1) 担保に供している資産

	第62期 (平成26年3月31日)	第63期 (平成27年3月31日)	第64期 (平成28年3月31日)
現金及び預金	705百万円	561百万円	392百万円
販売用不動産	1,460	499	-
建物	55,060	52,050	44,443
建物附属設備	7,880	5,930	4,537
構築物	747	656	594
機械及び装置	76	63	50
工具、器具及び備品	286	213	127
土地	179,557	162,715	131,851
建設仮勘定	8,735	4,932	4,932
投資有価証券	13,935	19,445	11,440
計	268,444	247,069	198,369

## (2) 上記に対する債務

	第62期 (平成26年3月31日)	第63期 (平成27年3月31日)	第64期 (平成28年3月31日)
短期借入金	400百万円	400百万円	400百万円
1年内返済予定の長期借入金	62,321	62,258	35,677
未払金	319	319	319
長期借入金	108,290	91,737	101,320
長期未払金	2,555	2,235	1,916
計	173,886	156,950	139,632

## 3 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務は、次のとおりであります。

	第62期 (平成26年3月31日)	第63期 (平成27年3月31日)	第64期 (平成28年3月31日)
短期金銭債権	851百万円	603百万円	700百万円
長期金銭債権	82	856	861
短期金銭債務	8,621	9,394	10,540
長期金銭債務	188	194	234

## 4 保証債務

顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関に対する連帯保証債務

第62期 (平成26年3月31日)	第63期 (平成27年3月31日)	第64期 (平成28年3月31日)
2,474百万円	- 百万円	55百万円

## 5 保有目的の変更

第62期（平成26年3月31日）

該当事項はありません。

第63期（平成27年3月31日）

保有目的の変更により、有形固定資産から仕掛不動産へ1,877百万円振替えております。

第64期（平成28年3月31日）

保有目的の変更により、仕掛不動産から有形固定資産へ3,076百万円、有形固定資産から販売用不動産へ1,532百万円振替えております。

（損益計算書関係）

1 関係会社との取引高は、次のとおりであります。

	第62期 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	第63期 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	第64期 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
営業収益	2,190百万円	2,207百万円	2,438百万円
営業費用	4,069	3,746	3,986
営業取引以外の取引高	295	518	561

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	第62期 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	第63期 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	第64期 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
広告宣伝費	3,294百万円	1,561百万円	1,938百万円
給料及び手当	697	674	612
賞与引当金繰入額	312	337	416
退職給付費用	134	144	116
役員退職慰労引当金繰入額	162	128	128
販売諸経費	2,219	1,339	1,164
支払手数料	3,078	1,924	2,107
減価償却費	205	315	623
租税公課	1,111	1,157	1,357

販売費及び一般管理費のおおよその割合

販売費	68%	58%	60%
一般管理費	32	42	40

3 減損損失に関する注記

第62期（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

当事業年度において、以下の資産について減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	物件数
東京都港区	賃貸資産	土地・建物	1

当社は個別物件単位に資産のグルーピングをしております。上記の物件に関しては、収益性の低下により回収可能価額が低下したため帳簿価額を減額し、当該減少額を減損損失（5,301百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は、不動産鑑定評価に基づく鑑定評価額を基に算定しております。

第63期（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

当事業年度において、以下の資産について減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	物件数
東京都港区	賃貸資産	土地	1

当社は個別物件単位に資産のグルーピングをしております。上記の物件に関しては、保有目的の変更に伴い収益性を見直したところ、回収可能価額が低下したため帳簿価額を減額し、当該減少額を減損損失（1,214百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は、不動産鑑定評価に基づく鑑定評価額を基に算定しております。



第64期（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

当事業年度において、以下の資産について減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	物件数
長野県北佐久郡軽井沢町 他	事業用地 他	土地 他	3

当社は個別物件単位に資産のグループピングをしております。上記の物件に関しては、保有目的の変更等に伴い収益性を見直したところ、回収可能価額が低下したため帳簿価額を減額し、当該減少額を減損損失（241百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は、不動産鑑定評価に基づく鑑定評価額を基に算定しております。

（株主資本等変動計算書関係）

第62期（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	239,139	-	-	239,139
第一種優先株式	400	-	-	400
第二種優先株式（注）	1,400	-	84	1,316
甲種類株式	108,699	-	-	108,699
合計	349,638	-	84	349,554
自己株式				
第二種優先株式（注）	-	84	84	-
合計	-	84	84	-

（注） 平成25年8月1日付にて自己株式として取得した第二種優先株式84株は同日付で消却しております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

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
平成25年5月28日 取締役会	普通株式	1,195	5,000	平成25年3月31日	平成25年6月25日
平成25年5月28日 取締役会	第一種優先株式	104	262,493	平成25年3月31日	平成25年6月25日
平成25年5月28日 取締役会	第二種優先株式	406	290,027	平成25年3月31日	平成25年6月25日
平成25年5月28日 取締役会	甲種類株式	543	5,000	平成25年3月31日	平成25年6月25日

## 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が決算日以降となるもの

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
平成26年5月27日 取締役会	普通株式	1,195	5,000	平成26年3月31日	平成26年6月23日
平成26年5月27日 取締役会	第一種優先株式	110	276,000	平成26年3月31日	平成26年6月23日
平成26年5月27日 取締役会	第二種優先株式	402	306,000	平成26年3月31日	平成26年6月23日
平成26年5月27日 取締役会	甲種類株式	543	5,000	平成26年3月31日	平成26年6月23日

## 第63期（自平成26年4月1日至平成27年3月31日）

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	239,139	-	-	239,139
第一種優先株式	400	-	-	400
第二種優先株式（注）	1,316	-	401	915
甲種類株式	108,699	-	-	108,699
合計	349,554	-	401	349,153
自己株式				
第二種優先株式（注）	-	401	401	-
合計	-	401	401	-

（注）平成26年8月1日付にて自己株式として取得した第二種優先株式401株は同日付で消却しております。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 配当に関する事項

## 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
平成26年5月27日 取締役会	普通株式	1,195	5,000	平成26年3月31日	平成26年6月23日
平成26年5月27日 取締役会	第一種優先株式	110	276,000	平成26年3月31日	平成26年6月23日
平成26年5月27日 取締役会	第二種優先株式	402	306,000	平成26年3月31日	平成26年6月23日
平成26年5月27日 取締役会	甲種類株式	543	5,000	平成26年3月31日	平成26年6月23日

## 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が決算日以降となるもの

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
平成27年5月26日 取締役会	普通株式	1,195	5,000	平成27年3月31日	平成27年6月22日
平成27年5月26日 取締役会	第一種優先株式	108	272,000	平成27年3月31日	平成27年6月22日
平成27年5月26日 取締役会	第二種優先株式	276	302,000	平成27年3月31日	平成27年6月22日
平成27年5月26日 取締役会	甲種類株式	543	5,000	平成27年3月31日	平成27年6月22日

## 第64期（自平成27年4月1日至平成28年3月31日）

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首株 式数（株）	当事業年度増加株 式数（株）	当事業年度減少株 式数（株）	当事業年度末株式 数（株）
発行済株式				
普通株式	239,139	-	-	239,139
第一種優先株式	400	-	-	400
第二種優先株式（注）	915	-	915	-
甲種類株式	108,699	-	-	108,699
合計	349,153	-	915	348,238
自己株式				
第二種優先株式（注）	-	915	915	-
合計	-	915	915	-

（注）平成27年8月3日付にて自己株式として取得した第二種優先株式915株は同日付で消却しております。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 配当に関する事項

## 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
平成27年5月26日 取締役会	普通株式	1,195	5,000	平成27年3月31日	平成27年6月22日
平成27年5月26日 取締役会	第一種優先株式	108	272,000	平成27年3月31日	平成27年6月22日
平成27年5月26日 取締役会	第二種優先株式	276	302,000	平成27年3月31日	平成27年6月22日
平成27年5月26日 取締役会	甲種類株式	543	5,000	平成27年3月31日	平成27年6月22日

## 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が決算日以降となるもの

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
平成28年5月24日 取締役会	普通株式	1,315	5,500	平成28年3月31日	平成28年6月23日
平成28年5月24日 取締役会	第一種優先株式	107	268,400	平成28年3月31日	平成28年6月23日
平成28年5月24日 取締役会	甲種類株式	597	5,500	平成28年3月31日	平成28年6月23日

## （リース取引関係）

第62期（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

貸借対照表に計上した固定資産のほか、情報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。

第63期（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

貸借対照表に計上した固定資産のほか、情報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。

第64期（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

貸借対照表に計上した固定資産のほか、情報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。

## （金融商品関係）

第62期（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入によるおります。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

投資有価証券である株式は、主に取引先企業との業務又は資本提携等に関する株式であり、定期的に時価を把握しております。

借入金は、主に物件の取得及び設備投資に係る資金調達であります。このうち一年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の一部については、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。

なお、デリバティブ取引につきましては、取引権限や限度額等を定めたデリバティブ取引管理規程に基づき、執行・管理を行っております。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。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、次表には含まれておりません。（（注2）を参照してください。）

（単位：百万円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	15,213	15,213	-
(2) 受取手形	46	46	-
(3) 売掛金	2,614	2,614	-
(4) 投資有価証券			
その他有価証券	28,846	28,846	-
資産計	46,721	46,721	-
(1) 短期借入金	9,400	9,400	-
(2) 長期借入金（1年内返済予定分を含む）	344,169	348,054	3,885
負債計	353,569	357,454	3,885
デリバティブ取引	5,909	5,909	-

（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、(2) 受取手形、(3) 売掛金

これらはすべて短期であり、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。

## (4) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、株式は取引所の価格によっております。

負 債

## (1) 短期借入金

短期借入金については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しい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

1年以内返済長期借入金及び長期借入金の時価のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規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。

デリバティブ取引

（デリバティブ取引関係）の注記を参照してください。

（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

（単位：百万円）

区分	貸借対照表計上額
非上場株式等*1	20,184
長期預り保証金*2	33,093

\*1 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

\*2 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

第63期（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

1．金融商品の状況に関する事項

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入によっております。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

投資有価証券である株式は、主に取引先企業との業務又は資本提携等に関する株式であり、定期的に時価を把握しております。

借入金は、主に物件の取得及び設備投資に係る資金調達であります。このうち1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の一部については、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。

なお、デリバティブ取引につきましては、取引権限や限度額等を定めたデリバティブ取引管理規程に基づき、執行・管理を行っております。

2．金融商品の時価等に関する事項

平成27年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。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、次表には含まれておりません。（（注2）を参照してください。）

（単位：百万円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	15,402	15,402	-
(2) 受取手形	36	36	-
(3) 売掛金	4,507	4,507	-
(4) 投資有価証券			
其他有価証券	36,713	36,713	-
資産計	56,660	56,660	-
(1) 短期借入金	1,400	1,400	-
(2) 長期借入金（1年内返済予定分を含む）	345,912	348,481	2,569
負債計	347,312	349,881	2,569
デリバティブ取引	8,458	8,458	-

（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、(2) 受取手形、(3) 売掛金

これらはすべて短期であり、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。

(4) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、株式は取引所の価格によっております。

負 債

(1) 短期借入金

短期借入金については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しい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

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規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。

デリバティブ取引

（デリバティブ取引関係）の注記を参照してください。

## (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

(単位:百万円)

区分	貸借対照表計上額
非上場株式等*1	18,912
長期預り保証金*2	33,899

\*1 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

\*2 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

## 第64期(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入によっております。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

投資有価証券である株式は、主に取引先企業との業務又は資本提携等に関する株式であり、定期的に時価を把握しております。

借入金は、主に物件の取得及び設備投資に係る資金調達であります。このうち1年内返済の長期借入金及び長期借入金の一部については、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。

なお、デリバティブ取引につきましては、取引権限や限度額等を定めたデリバティブ取引管理規程に基づき、執行・管理を行っております。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。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、次表には含まれておりません。(注2)を参照してください。)

(単位:百万円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,105	7,105	-
(2) 売掛金	12,200	12,200	-
(3) 投資有価証券 其他有価証券	33,988	33,988	-
資産計	53,294	53,294	-
(1) 短期借入金	8,400	8,400	-
(2) 長期借入金(1年内返済予定分を含む)	369,803	375,255	5,452
負債計	378,203	383,655	5,452
デリバティブ取引	11,403	11,403	-

## (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、(2) 売掛金

これらはすべて短期であり、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。

## (3) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、株式は取引所の価格によっております。

負債

## (1) 短期借入金

短期借入金については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しい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

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規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。

デリバティブ取引

(デリバティブ取引関係)の注記を参照してください。

(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

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額
非上場株式等*1	23,397
長期預り保証金*2	34,319

\*1 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

\*2 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(デリバティブ取引関係)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

第62期(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

第63期(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

該当事項はありません。

第64期(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

第62期(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約金額等のうち1年超	時価	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	163,516	162,992	5,909	取引先金融機関から提示された価額等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	89,464	47,889	(*)	-
	金利スワップ取引 支払変動・受取固定	長期借入金	1,384	1,384		
合計			254,364	212,265	5,909	-

(\*) 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、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。



第63期（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

ヘッジ会計の方法	取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約金額等のうち1年超	時価	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	162,048	157,480	8,458	取引先金融機関から提示された価額等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	66,615	60,239	(*)	-
	金利スワップ取引 支払変動・受取固定	長期借入金	1,076	1,076		
合計			229,739	218,795	8,458	-

(\*) 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と一体として処理されているため、その時価は、長期借入金の時価に含めて記載しております。

第64期（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

ヘッジ会計の方法	取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約金額等のうち1年超	時価	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	140,000	140,000	11,403	取引先金融機関から提示された価額等によっております。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	97,507	77,706	(*)	-
	金利スワップ取引 支払変動・受取固定	長期借入金	768	768		
合計			238,275	218,474	11,403	-

(\*) 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、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(税効果会計関係)

第62期(平成26年3月31日)

## 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

		当事業年度 (平成26年3月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
固定資産評価損否認額		24,917百万円
販売用不動産評価損否認額		6,572
投資有価証券評価損否認額		4,576
繰延ヘッジ損失		2,106
退職給付引当金損金算入限度超過額		1,365
その他の関係会社有価証券評価損否認額		1,052
税務上の繰越欠損金		887
その他		3,020
繰延税金資産 計		44,498
評価性引当額		41,931
繰延税金資産 合計		2,566
流動資産 - 繰延税金資産		2,496
固定資産 - 繰延税金資産		70
<b>繰延税金負債</b>		
固定資産評価差額金		13,909
その他の有価証券評価差額金		4,336
固定資産圧縮積立金		3,865
その他		4,667
繰延税金負債 計		26,779
流動負債 - 繰延税金負債		2,019
固定負債 - 繰延税金負債		24,760
繰延税金負債の純額		24,212
繰延税金負債の純額は、貸借対照表には以下のとおり表示しております。		
流動資産 - 繰延税金資産		477
固定負債 - 繰延税金負債		24,690

## 2. 法人税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

平成26年3月31日に、「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)、「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)及び「地方税法」(平成26年法律第11号)が公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度の法定実効税率が38.01%から35.64%に変更されております。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債を控除した金額)は154百万円減少し法人税等調整額が同額増加しております。

第63期（平成27年3月31日）

## 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

		当事業年度 (平成27年3月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
固定資産評価損否認額		19,867百万円
税務上の繰越欠損金		5,508
販売用不動産評価損否認額		3,910
繰延ヘッジ損失		2,799
退職給付引当金損金算入限度超過額		1,290
その他の関係会社有価証券評価損否認額		958
その他		2,643
繰延税金資産 計		36,978
評価性引当額		33,017
繰延税金資産 合計		3,960
流動資産 - 繰延税金資産		3,004
固定資産 - 繰延税金資産		956
<b>繰延税金負債</b>		
固定資産評価差額金		12,607
その他有価証券評価差額金		6,479
固定資産圧縮積立金		3,419
その他		4,140
繰延税金負債 計		26,646
流動負債 - 繰延税金負債		1,738
固定負債 - 繰延税金負債		24,908
繰延税金負債の純額		22,686
繰延税金負債の純額は、貸借対照表には以下のとおり表示しております。		
流動資産 - 繰延税金資産		1,266
固定負債 - 繰延税金負債		23,952

## 2．法人税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「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日以後に開始する事業年度から法人税率等の引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35.64%から、平成27年4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については33.10%に、平成28年4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については、32.34%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）が2,410百万円、法人税等調整額が1,749百万円それぞれに減少し、その他有価証券評価差額金が661百万円、固定資産圧縮積立金が164百万円、それぞれ増加しております。

第64期（平成28年3月31日）

## 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

当事業年度  
（平成28年3月31日）

繰延税金資産	
固定資産評価損否認額	17,435百万円
税務上の繰越欠損金	2,916
販売用不動産評価損否認額	2,958
繰延ヘッジ損失	3,519
退職給付引当金損金算入限度超過額	1,287
その他の関係会社有価証券評価損否認額	899
その他	2,272
繰延税金資産 計	31,290
評価性引当額	27,544
繰延税金資産 合計	3,746
流動資産 - 繰延税金資産	3,173
固定資産 - 繰延税金資産	573
繰延税金負債	
固定資産評価差額金	11,934
その他有価証券評価差額金	5,299
固定資産圧縮積立金	3,157
その他	3,828
繰延税金負債 計	24,219
流動負債 - 繰延税金負債	1,555
固定負債 - 繰延税金負債	22,664
繰延税金負債の純額	20,473
繰延税金負債の純額は、貸借対照表には以下のとおり表示しております。	
流動資産 - 繰延税金資産	1,617
固定負債 - 繰延税金負債	22,091

## 2．法人税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28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33.10%から、平成28年4月1日に開始する事業年度及び平成29年4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については30.86%に、平成30年4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については30.62%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）が1,178百万円、法人税等調整額が880百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が297百万円、固定資産圧縮積立金が85百万円それぞれ増加しております。

(賃貸等不動産関係)

第62期(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

当社は、東京都の千代田区・中央区・港区を中心に、賃貸オフィスビルや賃貸住宅、その他商業施設等を所有しております。

これら賃貸等不動産に関する当事業年度末の貸借対照表計上額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

貸借対照表計上額	時価
369,970	444,586

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。  
2. 当事業年度末の時価は、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて外部の鑑定会社に依頼した鑑定価額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

第63期(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

当社は、東京都の千代田区・中央区・港区を中心に、賃貸オフィスビルや賃貸住宅、その他商業施設等を所有しております。

これら賃貸等不動産に関する当事業年度末の貸借対照表計上額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

貸借対照表計上額	時価
374,655	485,547

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。  
2. 当事業年度末の時価は、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて外部の鑑定会社に依頼した鑑定価額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

第64期(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

当社は、東京都の港区・中央区・千代田区を中心に、賃貸オフィスビルや賃貸住宅、その他商業施設等を所有しています。

これら賃貸等不動産に関する当事業年度末の貸借対照表計上額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

貸借対照表計上額	時価
381,925	517,019

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。  
2. 当事業年度末の時価は、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて外部の鑑定会社に依頼した鑑定価額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

## 【関連当事者情報】

第62期（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

関連当事者との取引

財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

（単位：百万円）

種類	会社名	議決権等の 所有割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
子会社	KWエメラルド特 定目的会社	-	優先出資の 引受	土地・建物等 の取得	6,763	建物	826
						建物附属設備	69
						構築物	4
						器具備品	2
						土地	5,844
			ビル賃借	(注1) 253			

（注）1．価格その他の取引条件は、価格交渉の上、市場実勢を勘案して決定しております。

2．平成26年1月31日に、当該特定目的会社は解散決議いたしました。

第63期（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

該当事項はありません。

第64期（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

該当事項はありません。

## （1株当たり情報）

	第62期 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	第63期 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	第64期 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり純資産額	259,670円75銭	315,611円31銭	343,199円63銭
1株当たり当期純利益	17,916円22銭	52,711円81銭	48,429円03銭

（注）1．1株当たり純資産額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

項目	第62期 (平成26年3月31日)	第63期 (平成27年3月31日)	第64期 (平成28年3月31日)
純資産の部の合計額（百万円）	107,996	123,316	123,485
純資産の部の合計額から控除する金額（百万円）	17,673	13,535	4,107
（うち優先株式払込金額（百万円））	(17,160)	(13,150)	(4,000)
（うち優先配当額（百万円））	(513)	(385)	(107)
普通株式に係る期末純資産額（百万円）	90,323	109,781	119,377
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（株）	347,838	347,838	347,838

（注）普通株式には、甲種類株式を含んでおります。

（注）2．1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりであります。

項目	第62期 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	第63期 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	第64期 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
当期純利益（百万円）	6,745	18,720	16,952
普通株主に帰属しない金額（百万円）	513	385	107
（うち優先配当額（百万円））	(513)	(385)	(107)
普通株式に係る当期純利益（百万円）	6,231	18,335	16,845
普通株式の期中平均株式数（百万円）	347,838	347,838	347,838

（注）普通株式には、甲種類株式を含んでおります。

## （重要な後発事象）

第62期（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

該当事項はありません。

第63期（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

該当事項はありません。

第64期（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

該当事項はありません。

**第2【保証会社及び連動子会社の最近の財務諸表又は財務書類】**

該当事項はありません。



## 独立監査人の監査報告書

平成31年2月25日

新日鉄興和不動産株式会社

取締役会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 福本 千人 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 上林 礼子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている新日鉄興和不動産株式会社の平成29年4月1日から平成30年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

#### 連結財務諸表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財務諸表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財務諸表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財務諸表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、当監査法人に連結財務諸表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、連結財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、連結財務諸表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財務諸表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、上記の連結財務諸表が、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、新日鉄興和不動産株式会社及び連結子会社の平成30年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フロー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

- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。
- 2 XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成31年2月25日

新日鉄興和不動産株式会社

取締役会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 福本 千人 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 上林 礼子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている新日鉄興和不動産株式会社の平成29年4月1日から平成30年3月31日までの第66期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

#### 財務諸表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財務諸表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財務諸表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、独立の立場から財務諸表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、当監査法人に財務諸表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、財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、財務諸表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財務諸表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、上記の財務諸表が、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、新日鉄興和不動産株式会社の平成30年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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

- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。
- 2 XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成31年2月25日

新日鉄興和不動産株式会社

取締役会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 福本 千人 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 上林 礼子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている新日鉄興和不動産株式会社の平成28年4月1日から平成29年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について監査を行った。

#### 連結財務諸表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財務諸表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財務諸表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財務諸表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、当監査法人に連結財務諸表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、連結財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、連結財務諸表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財務諸表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、上記の連結財務諸表が、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、新日鉄興和不動産株式会社及び連結子会社の平成29年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フロー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

- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
- 2 XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

平成31年2月25日

新日鉄興和不動産株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 福本 千人 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 上林 礼子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている新日鉄興和不動産株式会社の平成28年4月1日から平成29年3月31日までの第65期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記について監査を行った。

### 財務諸表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財務諸表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財務諸表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、独立の立場から財務諸表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、当監査法人に財務諸表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、財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、財務諸表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財務諸表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、上記の財務諸表が、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、新日鉄興和不動産株式会社の平成29年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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

- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
- 2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の中間監査報告書

平成31年2月25日

新日鉄興和不動産株式会社

取締役会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 福本 千人 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 上林 礼子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている新日鉄興和不動産株式会社の平成30年4月1日から平成31年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成30年4月1日から平成30年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結株主資本等変動計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書、中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について中間監査を行った。

#### 中間連結財務諸表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中間連結財務諸表の作成基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し有用な情報を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中間連結財務諸表を作成し有用な情報を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中間監査に基づいて、独立の立場から中間連結財務諸表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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、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中間監査手続を立案するために、中間連結財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、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中間連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、中間監査の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。

#### 中間監査意見

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、新日鉄興和不動産株式会社及び連結子会社の平成30年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成30年4月1日から平成30年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を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

- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
- 2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の中間監査報告書

平成31年2月25日

新日鉄興和不動産株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 福本 千人 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 上林 礼子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている新日鉄興和不動産株式会社の平成30年4月1日から平成31年3月31日までの第67期事業年度の中間会計期間（平成30年4月1日から平成30年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

### 中間財務諸表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中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間監査に基づいて、独立の立場から中間財務諸表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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、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中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、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中間財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、中間監査の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。

### 中間監査意見

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、新日鉄興和不動産株式会社の平成30年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成30年4月1日から平成30年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を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

- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
- 2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。