

株 主 各 位

第202期定時株主総会招集ご通知に際しての

インターネット開示事項

第202期（自2019年1月1日至2019年12月31日）

■ 事業報告の「会社の新株予約権等に関する事項」	1頁
■ 事業報告の「業務の適正を確保するための体制及びその運用状況の概要」	1頁
■ 連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」	7頁
■ 連結計算書類の「連結注記表」	9頁
■ 計算書類の「株主資本等変動計算書」	17頁
■ 計算書類の「個別注記表」	19頁

東京建物株式会社

上記の事項につきましては、法令及び当社定款第16条の定めに基づき、インターネット上の当社ウェブサイト（<https://www.tatemono.com/ir/>）に掲載することにより、株主の皆様にご提供しております。

■ 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

■ 業務の適正を確保するための体制及びその運用状況の概要

1. 業務の適正を確保するための体制

当社は、企業理念に「信頼を未来へ」を掲げ、お客様の信頼に応えることを全役職員の行動の基本とするとともに、以下の通り、業務の適正を確保するための体制（以下「内部統制」という。）を整備し、その徹底・浸透を図ることを基本方針としております。

① 取締役・使用人の職務執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

- (1) 役職員は、「コンプライアンス規程」に基づき、コンプライアンスに徹して誠実に業務を遂行する。
- (2) 内部統制管理委員会、総務コンプライアンス部及び内部監査室は、「コンプライアンス規程」及び「不正行為等の通報に関する規程」に基づき、コンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に努める。
- (3) 役職員は、コンプライアンス上の問題を発見した場合、速やかに内部監査室もしくは別途当社が指定する窓口に通報するものとし、通報を受けた内部監査室による調査を踏まえ、当社は是正措置及び再発防止措置を講じるものとする。
- (4) 内部統制管理委員会は、必要に応じ、コンプライアンス体制の構築、運用状況、改善等について取締役会、監査役会に報告する。
- (5) 当社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を持たず、毅然とした態度で対応する。また、反社会的勢力による不当要求事案等の発生時は、総務コンプライアンス部を対応総括部署とし、警察等関連機関とも連携し対応する。

② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

当社は、取締役の職務の執行に係る文書（電磁的記録を含む。）、その他重要な情報について、「文書管理規程」及び「情報管理規程」に基づき、定められた期間、所定の保管場所に保管する。

③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) 当社は、リスク管理体制の基本を定める「リスク管理規程」に基づき、リスクを管理する各担当部署においてリスクを継続的に監視するほか、企画部をリスク管理の統括部署として、全社のリスクを総括的に管理する。
- (2) 当社は、「震災対策基本計画」に基づき、地震発生時における役職員の安否確認及び事業継続のための業務を迅速かつ的確に遂行する体制を整備する。
- (3) 企画部は、想定されるリスクに応じた適切な情報伝達とリスク管理体制を整備し、総務コンプライアンス部は内部管理体制に起因するリスクに関して企画部を補佐する。

- (4) 内部統制管理委員会は、内部統制リスク（内部管理リスク及びコンプライアンスリスク）の全社的推進、情報の共有化を行う。
- (5) 内部監査室は、各部署の日常的なリスク管理状況の監査を実施し、その調査結果を定期的に内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、総務コンプライアンス部並びに企画部に報告する。

④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- (1) 当社は、執行役員制度を導入し、経営機能と業務執行機能の強化、取締役会の活性化及び意思決定の迅速化を図る。
- (2) 当社は、「組織規程」及び「職務権限規程」に基づき、各部門の業務及びその権限を明確にし、取締役の職務の効率性確保に努める。
- (3) 取締役は、取締役会において決定した経営計画に基づき、効率的な業務遂行体制を構築する。また、経営資源の適正な配分等を考慮の上、年度毎に事業計画及び利益計画を策定し、取締役会で決定する。
- (4) 取締役会は、定期的に各部門の目標達成状況の報告を受け、必要に応じて目標を修正し、業務遂行体制の効率化に向けた改善策を決定する。

⑤ 当社及び子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

- (1) 当社は、グループ会社役職員が「グループコンプライアンス憲章」及び「グループコンプライアンスマニュアル」に基づき、コンプライアンスに徹して誠実に業務を遂行する体制を構築する。
- (2) 当社は、金融商品取引法に基づき、グループにおける財務報告の適正性を確保するため「財務報告の基本方針」を定め、財務報告の適正性を確保する体制を構築する。
- (3) 当社及びグループ各社における内部統制の構築を目指し、当社総務コンプライアンス部並びに企画部は、グループ各社全体の内部統制に関する担当部署として、当社及びグループ各社間での内部統制に関する協議、情報の共有化、指示・要請の伝達等が効率的に行われる体制を構築する。
- (4) 当社取締役は、取締役会において決定した経営計画に基づき、効率的なグループ業務遂行体制を構築する。また、年度毎にグループ各社の事業計画及び利益計画をモニタリングし、取締役会に報告する。
- (5) 当社は、当社の取締役または監査役等をグループ各社に派遣する等の方法により、グループ各社の役職員からその職務執行の状況について定期的に報告を求めるとともに、業務の適正性を確認する体制を構築する。
- (6) 当社内部監査室は、グループ各社の内部監査を実施し、その結果を当社の内部監査室担当取締役、代表取締役、監査役、総務コンプライアンス部、企画部及びグループ各社の社長に報告し、当社総務コンプライアンス部及び企画部は必要に応じて、内部統制に係る改善策の指導、実施の支援・助言を行う。

⑥ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制

- (1) 当社は、監査役会の要請により、監査役スタッフとして、監査職務を円滑に遂行するために必要な人員を配置する。
- (2) 監査役より監査業務に必要な命令を受けた監査役スタッフは、その命令に関して、取締役、内部監査室長等の指揮命令を受けないこととする。
- (3) 監査役スタッフは、他部署を兼務する場合においても監査役スタッフとしての業務を優先するものとし、また、当社は、監査役スタッフの人事異動に際しては常勤監査役の事前同意を得るものとする。

⑦ 監査役への報告等に関する体制

- (1) 当社は、取締役会及びグループ経営会議については、監査役の出席を確保し、また、取締役、内部監査室及び内部統制管理委員会は、当社及びグループ各社に関する以下の事項について速やかに監査役に報告する。

(取締役)

重大な影響を及ぼす恐れのある事項

(内部監査室)

内部監査状況

不正行為等の通報状況及びその内容

(内部統制管理委員会)

内部管理及びコンプライアンス上重要な事項

- (2) 当社は、監査役に不正行為等を報告した者が、報告したことを理由として不利な取扱いを受けることがないよう体制を整備する。

⑧ その他監査が実効的に行われることを確保するための体制

- (1) 当社は、監査役がその職務の執行について生じる費用の前払いまたは償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の執行に必要でない認められた場合を除き、速やかにその費用または債務を処理する。
- (2) 当社は、監査役が、会計監査人、取締役、各部署から定期的に報告を受け、また各々と随時意見交換を行うことができる体制を整備する。

2. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

① コンプライアンスに関する取り組み

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

② リスク管理に関する取り組み

- (1) 当社は、内部統制管理委員会を2回開催し、当社及びグループ各社における内部統制リスク（内部管理リスク及びコンプライアンスリスク）の管理について協議を行うとともに、重要なリスク事案についてモニタリングを行いました。
- (2) 当社は、「震災対策基本計画書」及び「事業継続計画書」の有効性を検証するため、首都直下地震等の大地震を想定した震災対策訓練を実施しました。
- (3) 内部監査室は、内部監査計画に基づきグループ会社を含む3件の監査を実施し、その調査結果を社長、代表取締役、監査役、企画部及び総務コンプライアンス部等に報告しました。
- (4) 当社は、内部監査室等に不正行為等を通報した者が、通報したことを理由として不利な取扱いを受けることがないよう体制を整備しております。

③ 取締役の職務執行の適正性及び効率性の向上に関する取り組み

- (1) 取締役会は、原則月1回取締役会を開催し、法令または定款に定められた事項並びに事業計画及び利益計画等の重要事項を決定するとともに、業務執行に関する報告を受け、取締役の職務執行の監督を行いました。
- (2) 当社は、取締役会の任意の諮問機関として、取締役候補者及び代表取締役の選定や社外取締役でない取締役の報酬等を審議し取締役会へ答申する「指名・報酬諮問委員会」を設置し、合計4回開催しました。「指名・報酬諮問委員会」は、これらの事項に関する手続きの客観性や透明性を確保すべく社外取締役を主要メンバーとして構成しております。
- (3) 当社は、取締役会の実効性評価のため、全ての取締役及び監査役を対象にアンケートを実施しました。
- (4) 当社は、取締役会付議事項その他重要な業務執行を審議するため、グループ経営会議を合計38回開催しました。

④ 企業集団における業務の適正性の向上に関する取り組み

- (1) 当社は、グループ会社役職員に対して、コンプライアンス意識の浸透を図るとともに、これまでの施策の効果を検証するため、グループコンプライアンスアンケートを実施しました。
- (2) 当社は、グループ会社の重要案件については、当社のグループ経営会議において報告・審議を行うとともに、グループ各社の事業計画及び利益計画をモニタリングし取締役会に報告しました。
- (3) 当社は、当社及びグループ会社の幹部役職員に対して、グループにおける不正行為防止意識の浸透を図るため、グループコンプライアンスセミナーを実施しました。

⑤ 監査役への報告及び監査の実効性確保等に関する取り組み

- (1) 監査役は、取締役会及びグループ経営会議等の重要な会議に出席し、業務の執行状況を把握したほか、会計監査人、取締役、各部署から適宜必要な報告、説明を受けました。
- (2) 監査役は、企業集団における内部統制監査の一環として、グループ会社監査役との間で連絡会議を開催し、グループ各社の監査役から必要な報告、説明を受けました。
- (3) 当社は、監査役に不正行為等を報告した者が、報告したことを理由として不利な取扱いを受けることがないよう体制を整備しております。

(ご参考)

●コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

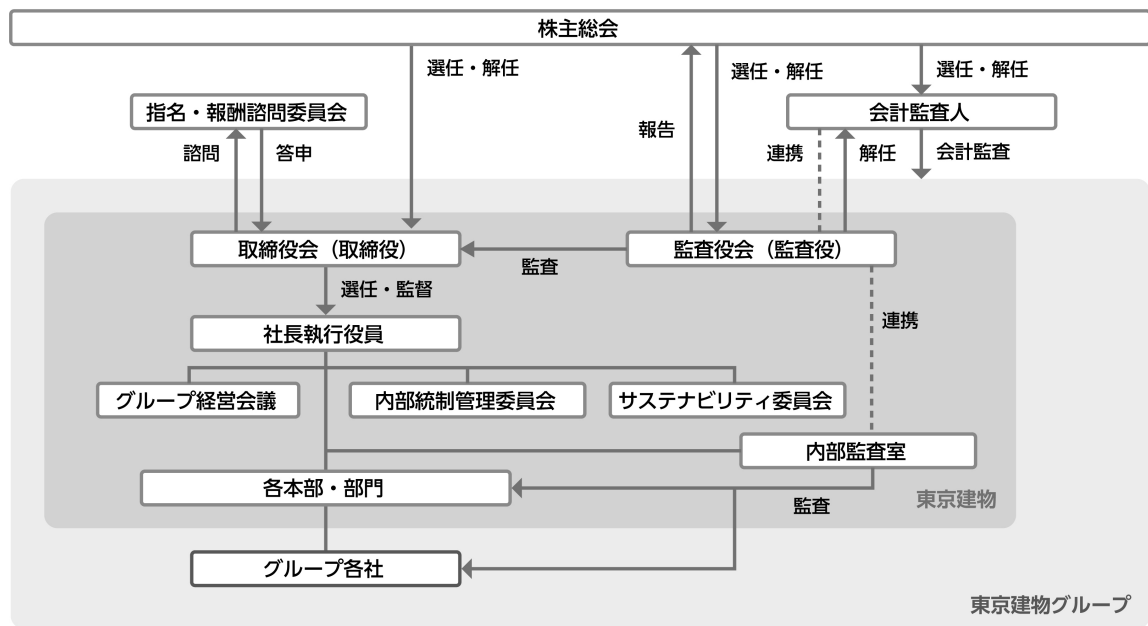
当社は、企業価値の増大に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めております。また、当社の事業内容等を株主をはじめとするステークホルダーの皆様にご理解いただけるよう、積極的かつ適切な情報開示を行っております。

また、当社は、「企業理念」の「行動規範」に「法令遵守の精神」を掲げ、コンプライアンスに係る体制を構築し、法令遵守意識の向上や違法行為・不正行為等の発生抑制・未然防止に努めております。

●取締役会の実効性の評価方法及び評価結果

当社は、取締役会の構成、議案及び運営等に関するアンケート調査を全ての取締役及び監査役に対して毎年一回実施し、その結果を分析のうえ取締役会において議論しております。その結果、取締役会としての実効性は、十分確保されていることを確認しております。

●コーポレート・ガバナンス体制図



■ 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度（自2019年1月1日至2019年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当 期 首 残 高	92,451	66,722	107,468	△237	266,404
当 期 変 動 額					
剰 余 金 の 配 当			△8,095		△8,095
親会社株主に帰属する当期純利益			29,796		29,796
自 己 株 式 の 取 得				△10,004	△10,004
自 己 株 式 の 処 分		0		10	10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		22			22
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当 期 変 動 額（合計）	—	22	21,701	△9,994	11,728
当 期 末 残 高	92,451	66,744	129,170	△10,232	278,133

（単位：百万円）

	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	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計		
当 期 首 残 高	49,859	30,932	872	61	81,726	8,447	356,578
当 期 変 動 額							
剰 余 金 の 配 当							△8,095
親会社株主に帰属する当期純利益							29,796
自 己 株 式 の 取 得							△10,004
自 己 株 式 の 処 分							10
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							22
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	15,143	90	△623	538	15,148	755	15,904
当 期 変 動 額（合計）	15,143	90	△623	538	15,148	755	27,633
当 期 末 残 高	65,002	31,022	248	600	96,874	9,203	384,211

（注）記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

前連結会計年度（ご参考）（自2018年1月1日至2018年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	66,722	87,153	△32	246,295
当期変動額					
剰余金の配当			△6,942		△6,942
親会社株主に帰属する当期純利益			27,277		27,277
自己株式の取得				△205	△205
自己株式の処分		△0		0	0
連結範囲の変動			△20		△20
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額（合計）	—	△0	20,314	△205	20,109
当期末残高	92,451	66,722	107,468	△237	266,404

（単位：百万円）

	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	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	62,508	30,932	4,530	664	98,636	8,487	353,419
当期変動額							
剰余金の配当							△6,942
親会社株主に帰属する当期純利益							27,277
自己株式の取得							△205
自己株式の処分							0
連結範囲の変動							△20
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△12,649	—	△3,658	△602	△16,910	△40	△16,950
当期変動額（合計）	△12,649	—	△3,658	△602	△16,910	△40	3,158
当期末残高	49,859	30,932	872	61	81,726	8,447	356,578

（注）記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

■ 連結注記表

【連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等】

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

連結子会社の数 28社

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

合同会社瀬戸田ホールディングスを営業者とする匿名組合は、匿名組合出資により、連結の範囲に含めております。

マザー(株)は、株式の取得により子会社となったため、連結の範囲に含めております。

さくらアベニュー特定目的会社は、清算終了したため、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社の名称

(株)東京建物ファイナンス

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金（持分に見合う額）等から見ていずれも小規模であり、連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の数及び主要な会社の名称等

持分法を適用した非連結子会社の数 0社

持分法を適用した関連会社の数 19社

主要な関連会社の名称 霞が開開発特定目的会社

Raimon Land Thirty Eight Co., Ltd.は、株式を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。

徐州万坤置業有限公司は、持分を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。

天津万濱房地產開発有限公司は、清算終了したため、持分法適用の範囲から除外しております。

揚州万築置業有限公司は、持分を譲渡したため、持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の名称等

主要な会社の名称

非連結子会社

(株)東京建物ファイナンス

関連会社

日精ビル管理(株)

持分法を適用しない理由

持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用していません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次の通りであります。

6月30日決算会社 匿名組合1社（*1）

10月29日決算会社 匿名組合1社（*1）

11月30日決算会社 特定目的会社1社（*2）

（*1）連結決算日現在で本決算に準じた仮決算に基づく計算書類を使用しております。

（*2）連結子会社の決算日現在の計算書類を使用しております。

ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

その他の連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

満期保有目的の債券
その他の有価証券
時価のあるもの

償却原価法（定額法）

連結会計年度末日の市場価格等に基づく時価法

（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

移動平均法による原価法

時価のないもの

②たな卸資産

販売用不動産
仕掛販売用不動産
開発用不動産

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

同上

同上

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

建物及び構築物
その他の有形固定資産
機械及び装置
車両運搬具
工具、器具及び備品

定額法

主として定額法

主として定率法

同上

ただし、一部国内連結子会社は2016年3月31日以前に取得した建物附属設備及び構築物において定率法を採用しております。

また、在外連結子会社は定額法を採用しております。

②無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

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

③リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。

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

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れに備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。

当連結会計年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であり、

完成工事補償引当金

一部連結子会社は、完成工事に係る補修費用の支出に備えるため、過年度の実績を基礎とした額を計上しております。

賞与引当金

従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。

役員賞与引当金

一部連結子会社は、役員に対する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく当社役員への当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

役員退職慰労引当金

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

環境対策引当金

P C B（ポリ塩化ビフェニル）等の廃棄物処理の支出に備えるため、合理的に見積もった額を計上しております。

関係会社清算損失引当金

関係会社の清算に伴う損失に備えるため、損失見込額を計上しております。

(4) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

①重要な繰延資産の処理方法

社債発行費については、支出時に全額費用として処理しております。

②重要なヘッジ会計の方法

i. ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しており、それ以外のものについては、繰延ヘッジ処理によっております。

ii. ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	金利スワップ
ヘッジ対象	借入金

iii. ヘッジ方針

金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。

iv. ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計を比較して有効性を判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

③退職給付に係る会計処理の方法

i. 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定に当たり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

ii. 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により費用処理しております。数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌連結会計年度から費用処理しております。

④収益及び費用の計上基準

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。

⑤消費税等の会計処理方法

税抜方式を採用しております。

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、実質的に償却年数を見積もり、その年数で均等償却することとしております。なお、償却年数は主に5年であります。

【表示方法の変更に関する注記】

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用）

「『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）に伴う、「会社法施行規則及び会社計算規則の一部を改正する省令」（法務省令第5号 平成30年3月26日）を当連結会計年度から適用し、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する方法に変更しております。

（連結損益計算書）

前連結会計年度において、営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「投資事業組合損失」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

【連結貸借対照表に関する注記】

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産		
販売用不動産	251百万円	
建物及び構築物	67,002百万円	(60,598百万円)
土地	23,128百万円	
その他(有形固定資産)	297百万円	(297百万円)
借地権	90,633百万円	(90,633百万円)
敷金及び保証金	4,466百万円	(4,466百万円)

上記のうち、() 内書きはノンリコース債務に対応する担保提供資産を示しております。

(2) 担保に係る債務

短期借入金	173,075百万円	(172,749百万円)
未払金	202百万円	
その他(流動負債)	326百万円	
長期借入金	10,431百万円	(10,200百万円)
受入敷金保証金	175百万円	
その他(固定負債)	2,637百万円	

上記のうち、() 内書きはノンリコース債務を示しております。

上記のほか、現金及び預金(定期預金) 1百万円及び投資有価証券162百万円を、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保等として差し入れております。

2. 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等

仕掛販売用不動産	4,445百万円
建物及び構築物他	2,830百万円
土地	12,185百万円
敷金及び保証金	80百万円
その他(投資その他の資産)	12百万円
計	19,554百万円

上記に対応する出資受入金は、「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。

3. 有形固定資産の減価償却累計額 164,586百万円

4. 保証債務

マンション購入者等の住宅ローンに対する債務保証	11,344百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証	5,125百万円
共同事業者の借入金に対する債務保証	54百万円

上記のほか、海外事業において関係会社が出資するプロジェクト会社の資金借入に関して、同社の負債比率を一定の水準に維持すること等を約した保証契約を金融機関と締結しております。

5. 事業用土地の再評価

当社は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び純資産の部に計上しております。

・再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。

・再評価を行った年月日

2000年12月31日

6. 当連結会計年度において、有形固定資産23,518百万円及び無形固定資産57百万円を保有目的の変更により、販売用不動産22,575百万円及び開発用不動産1,000百万円に振替えております。

【連結損益計算書に関する注記】

減損損失

当社グループは、主に個別物件単位でグルーピングを行い、当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

主な用途	種類	場所	減損損失 (百万円)
リゾート施設他	その他（有形固定資産）他	千葉県鴨川市他	1,020
その他	のれん	—	330

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

減損損失の内訳は次の通りであります。

建物及び構築物他	588百万円
その他（有形固定資産）	430百万円
<u>無形固定資産</u>	<u>331百万円</u>
計	1,350百万円

なお、回収可能価額は、主に使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを0.2%～0.7%で割引引いて算定しております。

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

1. 連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式

216,963,374株

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
2019年3月27日 定時株主総会	普通株式	4,121	19	2018年12月31日	2019年3月28日
2019年8月2日 取締役会	普通株式	3,973	19	2019年6月30日	2019年9月3日

(注) 1. 2019年3月27日定時株主総会による配当金の「配当金の総額」には、株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

2. 2019年8月2日取締役会決議による配当金の「配当金の総額」には、株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

上記の事項については、次の通り決議を予定しております。

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年3月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,601	22	2019年12月31日	2020年3月26日

(注) 「配当金の総額」には、株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金2百万円が含まれております。

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、必要な資金を主に銀行借入や社債発行により調達しております。

有価証券及び投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式等であり、定期的に時価や発行体の財務状況を把握しております。

短期借入金及びコマーシャル・ペーパーは主に運転資金の調達を目的としたものであり、長期借入金及び社債は主に設備投資等に必要な資金の調達を目的としたものであります。このうち一部は変動金利であるため、その一部についてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用して金利変動リスクをヘッジしております。なお、デリバティブについては、金利変動リスクをヘッジする目的で行っており、投機的な取引は行わない方針であります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年12月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）参照。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	39,504	39,504	—
(2) 有価証券及び投資有価証券 その他有価証券	125,986	125,986	—
資産計	165,490	165,490	—
(1) 短期借入金	108	108	—
(2) コマーシャル・ペーパー	85,000	85,000	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	611,943	616,041	4,097
(4) 1年内償還予定の社債及び社債	225,000	228,178	3,178
負債計	922,051	929,328	7,276

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価については、株式等は取引所の価格によっており、債券は主として取引金融機関等から提示された価格によっております。

負債

(1) 短期借入金及び(2) コマーシャル・ペーパー

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

これらのうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(4) 1年内償還予定の社債及び社債

社債の時価については、市場価額等によっております。

デリバティブ取引

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金等と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金等の時価に含めて記載しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
①非上場株式等 (*1)	29,560
②優先出資証券 (*1)	364
③匿名組合出資金 (*2)	4,469
④受入敷金保証金 (*3)	77,062

- (* 1) これらについては、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産（２）有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。
- (* 2) 匿名組合出資金については、市場価額がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象には含めておりません。
- (* 3) 受入敷金保証金については、市場価額がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することが困難であることから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象には含めておりません。

【賃貸等不動産に関する注記】

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

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する当連結会計年度末の連結貸借対照表計上額及び時価は、次の通りであります。

	連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価 (百万円)
	当連結会計年度末残高 (百万円)	
賃貸等不動産	721,551	1,151,898
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	149,894	183,070

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

(注2) 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産評価に基づく金額、その他の物件は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額 1,794円15銭

1株当たり当期純利益 141円59銭

(注) 1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定上、株式給付信託が保有する当社株式は期末発行済株式総数及び期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の期末発行済株式数は120千株であり、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は121千株であります。

【重要な後発事象に関する注記】

(自己株式の消却)

当社は、2020年1月20日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議し、以下の通り実施いたしました。

1. 消却する株式の種類
普通株式
2. 消却する株式の数
7,795,700株（消却前の発行済株式総数に対する割合3.59%）
3. 消却日
2020年1月31日
4. 消却後の発行済株式総数
209,167,674株

(ご参考)

以下に掲げられている「連結キャッシュ・フロー計算書」は、会社法及び会社計算規則によって定められている連結計算書類には該当していないため、監査役会及び会計監査人の監査は受けておりません。

■ 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度	前連結会計年度
	(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)	(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,096	19,748
投資活動によるキャッシュ・フロー	△64,082	△63,577
財務活動によるキャッシュ・フロー	48,000	34,438
現金及び現金同等物に係る換算差額	△220	△122
現金及び現金同等物の増減額	7,794	△9,513
現金及び現金同等物の期首残高	31,702	41,227
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△10
現金及び現金同等物の期末残高	39,497	31,702

■ 株主資本等変動計算書

当事業年度（自2019年1月1日至2019年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他 資本 剰余金	資本 剰余金 合計	その他利益剰余金		利益 剰余金 合計
				買換資産 圧縮積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	92,451	63,729	0	63,729	5,323	120,429	125,753
当期変動額							
剰余金の配当						△8,095	△8,095
当期純利益						25,971	25,971
買換資産圧縮積立金の積立					531	△531	
買換資産圧縮積立金取崩額					△6	6	
自己株式の取得							
自己株式の処分			0	0			
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額（合計）	—	—	0	0	525	17,350	17,875
当期末残高	92,451	63,729	0	63,729	5,849	137,780	143,629

（単位：百万円）

	株主資本		評価・換算差額等			純資産 合計
	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△242	281,692	46,296	30,932	77,229	358,921
当期変動額						
剰余金の配当		△8,095				△8,095
当期純利益		25,971				25,971
買換資産圧縮積立金の積立		—				—
買換資産圧縮積立金取崩額		—				—
自己株式の取得	△10,004	△10,004				△10,004
自己株式の処分	10	10				10
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			12,432	90	12,522	12,522
当期変動額（合計）	△9,994	7,881	12,432	90	12,522	20,403
当期末残高	△10,236	289,573	58,729	31,022	89,751	379,325

（注）記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

前事業年度（ご参考）（自2018年1月1日至2018年12月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他 資本 剰余金	資本 剰余金 合計	その他利益剰余金		利益 剰余金 合計
				買換資産 圧縮積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	92,451	63,729	0	63,729	5,325	101,698	107,023
当期変動額							
剰余金の配当						△6,942	△6,942
当期純利益						25,671	25,671
買換資産圧縮積立金取崩額					△1	1	
自己株式の取得							
自己株式の処分			△0	△0			
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額（合計）	—	—	△0	△0	△1	18,731	18,729
当期末残高	92,451	63,729	0	63,729	5,323	120,429	125,753

（単位：百万円）

	株主資本		評価・換算差額等			純資産 合計
	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△36	263,168	57,482	30,932	88,415	351,583
当期変動額						
剰余金の配当		△6,942				△6,942
当期純利益		25,671				25,671
買換資産圧縮積立金取崩額		—				—
自己株式の取得	△205	△205				△205
自己株式の処分	0	0				0
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			△11,185	—	△11,185	△11,185
当期変動額（合計）	△205	18,524	△11,185	—	△11,185	7,338
当期末残高	△242	281,692	46,296	30,932	77,229	358,921

（注）記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

■ 個別注記表

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1. 資産の評価基準及び評価方法

- (1) 有価証券の評価基準及び評価方法
満期保有目的の債券
子会社株式及び関連会社株式
その他の有価証券
時価のあるもの

償却原価法（定額法）
移動平均法による原価法

時価のないもの

- (2) たな卸資産の評価基準及び評価方法
販売用不動産
仕掛販売用不動産
開発用不動産

期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
移動平均法による原価法

個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）
同上
同上

2. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

建築物
構築物
機械及び装置
車両運搬具
工具、器具及び備品

定額法
同上
同上
定率法
同上

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

リース資産

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

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法を採用しております。

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

3. 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

なお、破産債権、更生債権その他これらに準ずる債権について、債権全額に貸倒引当金を設定している場合は、当該貸倒引当金を債権から直接減額しております。当事業年度末において、この基準に該当する債権は2,698百万円であります。

賞与引当金

従業員に対する賞与に充てるため、支給見込額のうち当事業年度負担分を計上しております。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により翌事業年度から費用処理しております。

役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく役員への当社株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

環境対策引当金

P C B（ポリ塩化ビフェニル）等の廃棄物処理の支出に備えるため、合理的に見積もった額を計上しております。

関係会社事業損失引当金

子会社等の事業に係る損失に備えるため、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。

関係会社清算損失引当金

関係会社の清算に伴う損失に備えるため、損失見込額を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

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。

5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

社債発行費については、支出時に全額費用として処理しております。

(2) ヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しており、それ以外のものについては、繰延ヘッジ処理によっております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	金利スワップ
ヘッジ対象	借入金

③ヘッジ方針

当社は金利変動による収益への影響をヘッジする目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的の取引は行っておりません。

④ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計を比較して有効性を判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

(3) 消費税等の会計処理

税抜方式を採用しております。

【表示方法の変更に関する注記】

(「税効果会計に係る会計基準」の一部改正」等の適用)

「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）に伴う、「会社法施行規則及び会社計算規則の一部を改正する省令」（法務省令第5号 平成30年3月26日）を当事業年度から適用し、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する方法に変更しております。

(損益計算書)

前事業年度において、営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「投資事業組合損失」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

【貸借対照表に関する注記】

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

建物	5,984百万円
土地	19,166百万円

(2) 担保に係る債務

未払金	202百万円
その他（流動負債）	16百万円
受入敷金保証金	175百万円
その他（固定負債）	2,637百万円

上記のほか、投資有価証券162百万円を、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保として差し入れております。

2. 不動産特定共同事業（匿名組合方式）の対象不動産等

仕掛販売用不動産	4,450百万円
建物	2,846百万円
土地	12,222百万円
敷金及び保証金	80百万円
その他（投資その他の資産）	12百万円
計	19,612百万円

上記に対応する出資受入金は、「不動産特定共同事業出資受入金」に計上しております。

3. 有形固定資産の減価償却累計額

113,192百万円

4. 保証債務等

マンション購入者等の住宅ローンに対する債務保証	11,340百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証	5,125百万円
関係会社の取引に係る債務に対する債務保証	36百万円
共同事業者の借入金に対する債務保証	54百万円

上記のほか、関係会社の建物賃貸借契約に係る債務（月額17百万円）について連帯保証を行っております。

また、海外事業において関係会社が出資するプロジェクト会社の資金借入に関して、同社の負債比率を一定の水準に維持すること等を約した保証契約を金融機関と締結しております。

5. 関係会社に対する金銭債権及び債務（区分表示したものを除く）

短期金銭債権	18,493百万円
長期金銭債権	977百万円
短期金銭債務	26,171百万円
長期金銭債務	4,127百万円

6. 事業用土地の再評価

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、再評価に係る差額金を固定負債及び純資産の部に計上しております。

・再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第5号に定める鑑定評価に基づいて算出しております。

・再評価を行った年月日

2000年12月31日

7. 当事業年度において、有形固定資産23,440百万円及び無形固定資産57百万円を保有目的の変更により、販売用不動産22,945百万円及び開発用不動産552百万円に振替えております。

【損益計算書に関する注記】

関係会社との取引高

営業収益に関する取引高	13,131百万円
営業費用に関する取引高	13,848百万円
営業取引以外の取引高	4,296百万円

【株主資本等変動計算書に関する注記】

当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

普通株式	7,946,379株
------	------------

(注) 当事業年度末の自己株式（普通株式）には、株式給付信託が保有する当社株式120,600株が含まれております。

【税効果会計に関する注記】

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
減損損失	8,268百万円
退職給付引当金	2,351百万円
匿名組合分配損益未実現	1,805百万円
関係会社株式等評価損	1,659百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	1,131百万円
投資有価証券評価損	431百万円
販売用不動産評価損	398百万円
その他	2,766百万円
繰延税金資産小計	18,814百万円
評価性引当額	△12,704百万円
繰延税金資産合計	6,110百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	25,511百万円
買換資産圧縮積立金	2,579百万円
その他	589百万円
繰延税金負債合計	28,680百万円
繰延税金の純額（負債）	22,570百万円

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

事務機器等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

【関連当事者との取引に関する注記】

子会社

属性	会社等の名称	議決権等の 所有（被所有） 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	東京建物リゾート(株)	所有 直接100%	資金の貸付	資金の貸付（注1）	176 (注2)	短期貸付金 関係会社 長期貸付金	640 17,495

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注1）金利については、市場金利を勘案して決定しております。

（注2）取引金額は前期末残高からの増減額を表示しております。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額 1,814円81銭

1株当たり当期純利益 123円41銭

（注）1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益の算定上、株式給付信託が保有する当社株式は期末発行済株式総数及び期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。なお、期末発行済株式総数の計算において控除した当該自己株式の期末発行済株式数は120千株であり、期中平均株式数の計算において控除した当該自己株式の期中平均株式数は121千株であります。

【重要な後発事象に関する注記】

（自己株式の消却）

当社は、2020年1月20日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議し、実施いたしました。その概要は連結注記表【重要な後発事象に関する注記】に記載の通りであります。