



## 平成26年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年2月12日  
上場取引所 東

上場会社名 東京建物株式会社  
コード番号 8804 URL <http://www.tatemono.com>  
代表者 (役職名) 代表取締役 社長執行役員  
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 広報CSR部長  
定時株主総会開催予定日 平成27年3月26日  
有価証券報告書提出予定日 平成27年3月26日  
決算補足説明資料作成の有無 : 有  
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(氏名) 佐久間 一  
(氏名) 稲田 史夫  
配当支払開始予定日

TEL 03-3274-1984  
平成27年3月27日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成26年12月期の連結業績(平成26年1月1日～平成26年12月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期	237,049	7.7	30,559	4.1	17,317	△21.1	82,944	719.5
25年12月期	220,026	13.3	29,361	△5.0	21,959	1.0	10,121	△1.2

(注) 包括利益 26年12月期 124,306百万円 (142.4%) 25年12月期 51,280百万円 (150.3%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	営業収益営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年12月期	193.12	—	33.2	1.2	12.9
25年12月期	23.55	—	4.4	2.4	13.3

(参考) 持分法投資損益 26年12月期 276百万円 25年12月期 1,016百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年12月期	1,319,465	305,808	21.7	665.51
25年12月期	938,161	262,276	26.7	583.11

(参考) 自己資本 26年12月期 285,823百万円 25年12月期 250,460百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年12月期	△4,790	257,798	△277,787	86,907
25年12月期	22,135	37,083	△47,119	52,271

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
25年12月期	—	0.00	—	5.00	5.00	2,163	21.2	0.9
26年12月期	—	3.00	—	3.00	6.00	2,595	3.1	1.0
27年12月期(予想)	—	4.00	—	8.00	—		26.4	

※当社は、平成27年7月1日を効力発生日として普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施する予定であるため、平成27年12月期(予想)の1株当たり期末配当金につきましては、当該株式併合の影響を考慮した金額を記載し、年間配当金合計は「—」として記載しております。  
株式併合を考慮しない場合の平成27年12月期(予想)期末の1株当たり配当金は4円となり、1株当たりの年間配当金は8円となります。  
詳細につきましては、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

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

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	230,000	△3.0	30,000	△1.8	18,000	3.9	13,000	△84.3	60.54

※平成27年12月期の通期の連結業績予想における1株当たり当期純利益につきましては、株式併合の影響を考慮しております。  
詳細につきましては、「業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」をご覧ください。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 有

中野駅前開発特定目的会社  
京橋開発特定目的会社  
新規 5社 (社名) 新宿センタービル特定目的会社、除外 2社 (社名) 中野駅前開発特定目的会社  
名駅2丁目開発特定目的会社 日本橋1丁目開発特定目的会社  
(有)東京プライムステージを営業者とする匿名組合

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(注)詳細は、添付資料20ページ「4. 連結財務諸表 (5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	26年12月期	433,059,168 株	25年12月期	433,059,168 株
② 期末自己株式数	26年12月期	3,576,675 株	25年12月期	3,536,021 株
③ 期中平均株式数	26年12月期	429,497,888 株	25年12月期	429,726,009 株

(参考)個別業績の概要

平成26年12月期の個別業績(平成26年1月1日～平成26年12月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期	199,769	32.8	86,705	280.5	80,760	406.5	63,398	792.4
25年12月期	150,452	7.8	22,785	△11.9	15,945	△16.2	7,104	△24.4

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
26年12月期	146.56	—
25年12月期	16.42	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
26年12月期	920,033	31.1	285,914	31.1	285,914	31.1	660.96	
25年12月期	845,739	27.7	234,204	27.7	234,204	27.7	541.37	

(参考) 自己資本 26年12月期 285,914百万円 25年12月期 234,204百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

(株式併合後の配当及び業績予想について)

当社は、平成27年2月12日開催の取締役会において、平成27年3月26日開催予定の第197期定時株主総会に、単元株式数の変更並びに株式併合について付議することを決議し、上記株主総会での承認を条件に平成27年7月1日を効力発生日として、単元株式数を1,000株から100株に変更し、普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施することとしております。これに伴い、株式併合考慮前に換算した平成27年12月期の配当予想及び連結業績予想は以下の通りとなります。

- 平成27年12月期の配当予想  
1株当たり配当金  
第2四半期末 4円(注1)  
期末 4円(注2)
- 平成27年12月期の連結業績予想  
1株当たり当期純利益  
通期 30円27銭

(注1) 第2四半期末の配当は、株式併合実施前の株式数に対して支払われます。

(注2) 株式併合考慮前に換算した配当額であります。  
(注3) 平成27年12月期の年間配当金(株式併合考慮前)は8円となります。

(自己株式の取得並びに株式交換について)

当社は、平成27年2月12日開催の取締役会において、連結子会社の保有する当社株式(自己株式)取得に係る事項を決議し、平成27年2月24日に株式の権利移転を予定しております。  
また、当社及び連結子会社は、平成27年2月12日開催の取締役会において、当社を株式交換完全親会社とし、連結子会社を株式交換完全子会社とする株式交換を行うことを決議し、同日付で株式交換契約を締結いたしました。  
株式交換においては、取得した自己株式等を株式交換による株式の割当てに充当する予定となっておりますが、平成27年12月期の通期の連結業績予想における1株当たり当期純利益につきましては、当該自己株式の取得並びに株式交換の影響を考慮しておりません。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	10
4. 連結財務諸表	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	19
(会計方針の変更)	20
(連結貸借対照表関係)	21
(連結損益計算書関係)	23
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	24
(セグメント情報等)	26
(賃貸等不動産関係)	30
(開示対象特別目的会社関係)	31
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	33

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (1) 経営成績に関する分析

#### ①当期の経営成績

当連結会計年度のわが国経済は、政府による経済政策や日本銀行による金融緩和などにより円安・株高傾向が継続し、企業収益に改善が見られ、基調としては緩やかな回復が継続した一方で、消費税増税後の個人消費の回復について、一部弱さが見られました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、都心部において空室率が一段と低下し、一部では賃料水準の上昇が見られるなど、回復への動きが継続いたしました。分譲住宅市場については、建築費高騰等の懸念材料があるものの、低金利の継続等もあり、契約率は引き続き堅調に推移いたしました。また、不動産投資市場については、良好な資金調達環境を背景とした積極的な物件取引が続くなど、活発に推移いたしました。

このような事業環境のもと、当連結会計年度における当社グループの連結業績につきましては、当連結会計年度よりS P Cを連結子会社化したことに伴い、ビル等事業における賃貸収益が大幅に増加したこと等により、営業収益は2,370億4千9百万円（前期2,200億2千6百万円、前期比7.7%増）、営業利益は305億5千9百万円（前期293億6千1百万円、前期比4.1%増）と、前連結会計年度比で増収増益となりました。また、S P Cの連結子会社化による金融コストの増加等により、経常利益は173億1千7百万円（前期219億5千9百万円、前期比21.1%減）となった一方、当期純利益については、ビル等事業において「大手町タワー」（東京都千代田区）や「中野セントラルパーク」（東京都中野区）の一部売却に伴う固定資産売却益を計上したこと等により、829億4千4百万円（前期101億2千1百万円、前期比719.5%増）となりました。

なお、当連結会計年度から報告セグメントの区分を変更しており、前期の実績値については新セグメントに組み替えて表示しております。

各セグメントの業績の概況は以下の通りであります。

#### <ビル等事業>

ビル等事業においては、当社が提供する施設をご利用いただくお客様に「安全・安心・快適」を感じていただくため、「安全水準の向上」「ソフトサービスの向上」に注力するとともに、大規模物件等の稼働率向上を図り、収益基盤の強化に取り組んでまいりました。

当連結会計年度においては、連結子会社化したS P Cが保有する「大手町タワー」、「東京スクエアガーデン」（東京都中央区）が通期稼働したことに伴い賃貸収益が増加したこと及び販売用不動産を売却したこと等により、大幅な増収増益となりました。

この結果、営業収益は1,092億8千3百万円（前期664億7千5百万円、前期比64.4%増）、営業利益は294億4千4百万円（前期254億9千3百万円、前期比15.5%増）となりました。

なお、当連結会計年度より持分法適用関連会社化したS P Cから「グランフロント大阪」（大阪市北区）を取得しております。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
ビル等賃貸	建物賃貸面積 437,958㎡ (うち転貸面積 124,359㎡)	31,851	建物賃貸面積 695,060㎡ (うち転貸面積 104,236㎡)	62,043
不動産売上	1件	800	5件	22,983
管理受託等	—	21,899	—	24,136
S P C配当収益	—	11,924	—	119
営業収益計	—	66,475	—	109,283
営業利益	—	25,493	—	29,444

### <住宅事業>

住宅事業においては、分譲マンションブランド「Brillia (ブリリア)」のブランドアイデンティティである「洗練された住まい」「住んでからの安心」の実現に向け、厳選した用地取得とお客様志向の商品企画を徹底するとともに、当社分譲住宅に関する様々なお問い合わせを24時間365日受け付けるグループ総合窓口、「Brilliaオーナーズダイヤル」を開設するなど、お客様満足度の向上に資するサービスの提供にも注力してまいりました。

当連結会計年度においては、マンション分譲で「Brillia City 横浜磯子」(横浜市磯子区)、「Brillia ときわ台 Solaie Residence」(東京都板橋区)、「Brillia 本郷三丁目」(東京都文京区)等を売上に計上いたしました。年間売上計上戸数が前連結会計年度に比べ減少したこと等により減収減益となりました。

この結果、営業収益は876億7千4百万円(前期1,135億2千3百万円、前期比22.8%減)、営業利益は38億4千1百万円(前期76億6千7百万円、前期比49.9%減)となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
住宅分譲	1,914戸	92,951	1,376戸	65,573
住宅賃貸	建物賃貸面積 162,582㎡ (うち転貸面積 45,520㎡)	6,267	建物賃貸面積 164,921㎡ (うち転貸面積 47,531㎡)	6,256
マンション管理受託	管理戸数 46,889戸	5,723	管理戸数 51,140戸	6,142
その他	—	8,582	—	9,702
営業収益計	—	113,523	—	87,674
営業利益	—	7,667	—	3,841

### <その他事業>

その他事業においては、時間貸駐車場事業において積極的に新規駐車場の開設を行ったほか、余暇事業においてスーパー銭湯を運営するこち湯㈱を取得いたしました。また、不動産流通事業において法人仲介では、企業が利用・所有する不動産に対する有効活用等の提案営業（CRE営業）を強化し、個人仲介では需要拡大が見込まれる湾岸エリアに新たな拠点を設ける等、仲介事業の拡大に努めてまいりました。なお、前連結会計年度にリフォーム事業を分割し、ビル等事業及び住宅事業に統合いたしました。

当連結会計年度においては、不動産流通事業及び時間貸駐車場事業において好調に推移したこと等により、増益となりました。

これらの結果、営業収益は400億9千1百万円（前期400億2千7百万円、前期比0.2%増）、営業利益は51億2千3百万円（前期36億8千2百万円、前期比39.1%増）となりました。

なお、海外事業において従来の中国事業に加え、成長著しいアジア新興国における事業機会の模索を目的として、新たにシンガポールにTokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. を設立いたしました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
不動産流通事業	—	10,210	—	12,107
余暇事業	—	11,971	—	13,544
リフォーム事業	—	1,852	—	—
時間貸駐車場事業	車室数 45,423室	12,586	車室数 46,246室	13,072
その他	—	3,406	—	1,367
営業収益計	—	40,027	—	40,091
営業利益	—	3,682	—	5,123

### ②次期の見通し

次期の連結業績の見通しにつきましては、以下の通りであります。

	通期業績見通し	当連結会計年度	当連結会計年度比
営業収益	2,300億円	2,370億円	△70億円
営業利益	300億円	305億円	△5億円
経常利益	180億円	173億円	+6億円
当期純利益	130億円	829億円	△699億円

次期については、住宅事業において「Brillia 有明 CityTower」（東京都江東区）、「Brillia Tower 池袋」（東京都豊島区）等の竣工引渡を予定しているものの、ビル等事業において当連結会計年度に当社及び連結子会社が不動産売上及び固定資産売却益を計上した影響等で減益となる見込みであります。

また、ビル等事業において「東京建物日本橋ビル」（東京都中央区、延床面積約23,000㎡）の竣工を予定しております。

## (2) 財政状態に関する分析

## ①資産・負債及び純資産に関する分析

## (資産)

当連結会計年度末における資産合計は1兆3,194億6千5百万円となり、前連結会計年度末比で3,813億3百万円の増加となりました。これは、S P Cを連結子会社化したことに伴う有形固定資産の増加等によるものであります。

## (負債)

当連結会計年度末における負債合計は1兆136億5千7百万円となり、前連結会計年度末比で3,377億7千2百万円の増加となりました。これは、S P Cを連結子会社化したことに伴う有利子負債の増加等によるものであります。有利子負債残高（リース債務除く）は7,482億7千3百万円（前期末比3,135億1千万円の増加）となっております。

## (純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は3,058億8百万円となり、前連結会計年度末比で435億3千1百万円の増加となりました。これは、当期純利益のほか、S P Cを連結子会社化したこと等によるものであります。

## ②キャッシュ・フローの状況に関する分析

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、当連結会計年度よりS P Cを連結子会社化したことにより593億7千9百万円増加、営業活動により47億9千万円減少、投資活動により2,577億9千8百万円増加、財務活動により2,777億8千7百万円減少したこと等により、前連結会計年度末比で346億3千5百万円増加し、869億7百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の減少は、47億9千万円（前期比269億2千5百万円減少）となりました。これは主に、たな卸資産の増加、法人税等の支払いによる資金の減少があったことによるものであります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の増加は、2,577億9千8百万円（前期比2,207億1千4百万円増加）となりました。これは主に、固定資産の取得による資金の減少があった一方、固定資産の売却収入、出資金の売却収入による資金の増加があったことによるものであります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の減少は、2,777億8千7百万円（前期比2,306億6千7百万円減少）となりました。これは主に、有利子負債の返済、連結子会社化したS P Cが行った少数株主への配当金の支払いや払戻しによる資金の減少があったことによるものであります。

## ③キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年	平成25年	平成26年
自己資本比率	22.9%	26.7%	21.7%
時価ベースの自己資本比率	21.1%	53.5%	28.7%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	8.4年	19.7年	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.9	2.8	—

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

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

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

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

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

配当政策につきましては、経営基盤並びに財務体質の強化のため内部留保の充実に努めるとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、株主各位に対する安定的な利益還元を努めていくことを基本方針としております。

当期末の配当金は1株当たり3円を予定しております。この結果、当期の配当性向は3.1%となります。

また、次期の配当金は、業績の見通し及び平成27年7月1日を効力発生日とする株式併合（普通株式2株を1株に併合）を実施する予定であることを鑑み、中間配当金は1株当たり4円、期末配当金は1株当たり8円を予定しております。配当性向は26.4%となる予定であります。なお、株式併合を考慮しない場合の期末配当金は4円となります。



## 2. 企業集団の状況

当社及び当社の関係会社67社(うち、連結子会社48社、持分法適用関連会社8社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に係る主要な会社名及び位置付けは次の通りであり、各区分はセグメント情報の区分と同一であります。

### (1) ビル等事業

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

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

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

### (2) 住宅事業

当社は、マンション、戸建住宅等の開発・分譲を行っております。

連結子会社である東京建物不動産販売㈱は、分譲マンション等の販売代理を行っております。

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

当社、連結子会社である東京建物不動産販売㈱及びかちどきGROWTH TOWN㈱ほか1社はマンションの賃貸・運営を行っております。

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

### (3) その他事業

#### (不動産流通事業)

当社は、不動産の仲介、鑑定評価及びコンサルティングを行っております。

連結子会社である東京建物不動産販売㈱は、不動産の売買及び仲介を行っております。

#### (余暇事業)

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

連結子会社である東京建物リゾート㈱は、ホテル及びリゾート施設の運営を行っております。

連結子会社である(株)ホットネスほか1社は、スーパー銭湯の運営を行っております。

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

(時間貸駐車場事業)

連結子会社である日本パーキング(株)は、時間貸駐車場の運営を行っております。

(資産運用事業)

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

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

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

(海外事業)

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

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

持分法適用関連会社である瀋陽万科東阪置業有限公司ほか4社は、中国において分譲マンションの開発等を行っております。

(金融事業)

連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融事業を行っております。

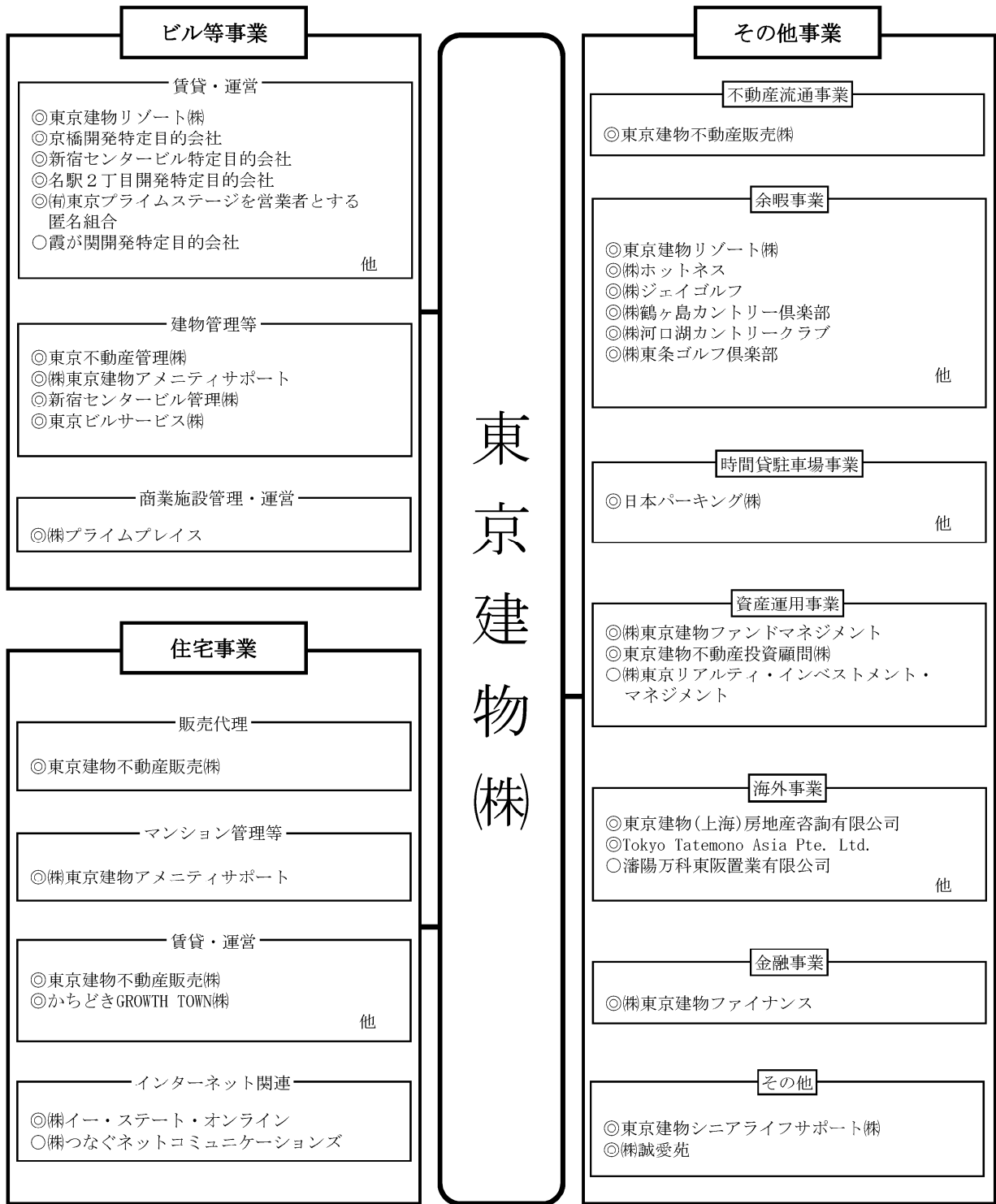
(その他)

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

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

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



### 3. 経営方針

当連結会計年度を最終年度とする『東京建物グループ中期経営計画（2012～2014年）

R e - S t a r t～自己変革への挑戦～』では、経営基盤強化を最優先に、収益力・財務体質の強化を進めてまいりました。

結果、有利子負債のコントロールと自己資本の拡充により、前期末の連結D/Eレシオは、目標の3.0倍に対し2.6倍にまで低下し、当初計画を上回る財務体質の強化を実現いたしました。一方、連結営業利益については305億円にとどまり、350億円の目標を下回ることとなりました。収益力の強化については、引き続き重要な経営課題と認識しております。

事業環境に目を転じると、ソフト・サービスに対する要求水準の高度化・多様化、低金利を背景とした取得競争激化や建築費上昇等による厳しい投資環境、国内の人口減少・シニアマーケットの拡大、不動産ストック市場の増加や不動産投資対象アセットの多様化、アジア各国・各都市の成長加速など様々な状況変化が見込まれており、これらに柔軟かつ的確に対処していくことが求められております。

以上を踏まえ、より長期的な視点で持続的な成長を実現するため、“成長性に富んだ事業ポートフォリオ”の構築による収益力強化を目指し、平成27年をスタートとする5年間のグループ中期経営計画を策定いたしました。

詳細につきましては、本日（平成27年2月12日）公表いたしました「東京建物グループ中期経営計画（2015～2019年度）策定のお知らせ」をご参照ください。

## 4. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 52,272	※1 86,908
受取手形及び営業未収入金	19,678	5,867
有価証券	—	10
匿名組合出資金	※4 6,875	—
販売用不動産	※1 39,653	※1,※5 32,702
仕掛販売用不動産	※2 31,395	※2,※5 45,262
開発用不動産	30,174	34,873
繰延税金資産	3,056	4,223
その他	13,112	32,986
貸倒引当金	△253	△204
流動資産合計	195,964	242,629
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	206,536	360,960
減価償却累計額	△97,054	△114,566
建物及び構築物 (純額)	※1,※2 109,482	※1,※2 246,393
土地	※1,※2,※3 290,863	※1,※2,※3 512,148
建設仮勘定	5,536	6,330
その他	16,452	20,581
減価償却累計額	△9,670	△11,469
その他 (純額)	※2 6,782	※1,※2 9,111
有形固定資産合計	412,666	※5 773,983
無形固定資産		
借地権	※2 15,975	※1,※2 106,229
のれん	667	5,374
その他	※2 776	※1,※2 978
無形固定資産合計	17,419	112,582
投資その他の資産		
投資有価証券	※1,※4 235,254	※1,※4 121,418
匿名組合出資金	※4 52,918	※4 9,223
長期貸付金	81	69
繰延税金資産	1,428	2,350
敷金及び保証金	※2 10,585	※1,※2 21,081
退職給付に係る資産	—	1,834
その他	※2,※4 39,428	※2,※4 34,344
貸倒引当金	△65	△52
投資損失引当金	△27,520	—
投資その他の資産合計	312,111	190,269
固定資産合計	742,196	1,076,835
資産合計	938,161	1,319,465

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	※1 92,849	※1 151,597
1年内償還予定の社債	20,450	※1 33,760
未払金	※1 9,598	※1 6,645
未払法人税等	5,313	1,628
完成工事補償引当金	7	9
賞与引当金	484	517
役員賞与引当金	26	35
不動産特定共同事業出資受入金	※2 5,373	※2 1,500
その他	※1 29,701	※1 41,643
流動負債合計	163,803	237,336
固定負債		
社債	119,500	※1 107,471
長期借入金	※1 197,635	※1 451,926
繰延税金負債	33,990	28,320
再評価に係る繰延税金負債	※3 26,549	※3 31,734
退職給付引当金	9,069	—
役員退職慰労引当金	173	207
環境対策引当金	339	291
受入敷金保証金	※1 59,503	※1 68,266
退職給付に係る負債	—	9,982
不動産特定共同事業出資受入金	※2 53,627	※2 66,986
その他	※1 11,692	※1 11,133
固定負債合計	512,080	776,320
負債合計	675,884	1,013,657
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	63,432	63,432
利益剰余金	18,590	53,446
自己株式	△2,375	△2,411
株主資本合計	172,098	206,918
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	56,589	51,034
繰延ヘッジ損益	△308	△326
土地再評価差額金	※3 16,161	※3 20,957
為替換算調整勘定	5,919	6,278
退職給付に係る調整累計額	—	960
その他の包括利益累計額合計	78,362	78,905
少数株主持分	11,815	19,984
純資産合計	262,276	305,808
負債純資産合計	938,161	1,319,465

## (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業収益	220,026	237,049
営業原価	※1 166,031	※1 180,696
営業総利益	53,995	56,353
販売費及び一般管理費	24,633	25,793
営業利益	29,361	30,559
営業外収益		
受取利息	28	18
受取配当金	821	1,035
持分法による投資利益	1,016	276
その他	671	607
営業外収益合計	2,538	1,937
営業外費用		
支払利息	7,692	11,990
借入手数料	1,007	1,984
株式交付費	0	1
社債発行費	203	71
不動産特定共同事業分配金	831	892
その他	205	239
営業外費用合計	9,941	15,179
経常利益	21,959	17,317
特別利益		
固定資産売却益	2,158	132,762
投資有価証券売却益	10,021	13
関係会社株式売却益	5,281	—
出資金売却益	—	1,846
匿名組合出資金売却益	—	579
負ののれん発生益	2,251	7,092
段階取得に係る差益	1,101	—
受取補償金	153	143
為替換算調整勘定取崩益	569	—
特別利益合計	21,537	142,438
特別損失		
固定資産売却損	9	4
固定資産除却損	132	132
投資有価証券売却損	13	—
投資有価証券償還損	—	300
投資有価証券評価損	5,584	4,217
投資損失引当金繰入額	8,570	—
事業譲渡損	177	—
減損損失	※2 7,727	※2 6,878
持分変動損失	—	754
借入金繰上返済費用	—	5,139
特別損失合計	22,215	17,427
税金等調整前当期純利益	21,281	142,328
法人税、住民税及び事業税	8,644	6,231
法人税等調整額	2,044	2,733
法人税等合計	10,688	8,965
少数株主損益調整前当期純利益	10,592	133,363
少数株主利益	471	50,419
当期純利益	10,121	82,944

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	10,592	133,363
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	35,131	△6,037
繰延ヘッジ損益	60	△17
土地再評価差額金	△43	△3,363
為替換算調整勘定	△5	38
持分法適用会社に対する持分相当額	5,543	323
その他の包括利益合計	40,687	△9,057
包括利益	51,280	124,306
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	49,461	74,366
少数株主に係る包括利益	1,818	49,939



## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	63,518	11,164	△549	166,584
当期変動額					
剰余金の配当			△2,163		△2,163
当期純利益			10,121		10,121
土地再評価差額金の取崩			△532		△532
自己株式の取得				△68	△68
自己株式の処分		0		1	1
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減				△1,759	△1,759
連結範囲の変動		△86			△86
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△85	7,425	△1,825	5,513
当期末残高	92,451	63,432	18,590	△2,375	172,098

	その他の包括利益累計額						少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	23,960	△368	15,672	△774	—	38,489	7,417	212,491
当期変動額								
剰余金の配当								△2,163
当期純利益								10,121
土地再評価差額金の取崩								△532
自己株式の取得								△68
自己株式の処分								1
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減								△1,759
連結範囲の変動								△86
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	32,629	60	488	6,694	—	39,872	4,398	44,271
当期変動額合計	32,629	60	488	6,694	—	39,872	4,398	49,785
当期末残高	56,589	△308	16,161	5,919	—	78,362	11,815	262,276

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	63,432	18,590	△2,375	172,098
当期変動額					
剰余金の配当			△3,423		△3,423
当期純利益			82,944		82,944
土地再評価差額金の取崩			△8,159		△8,159
自己株式の取得				△36	△36
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減				—	—
連結範囲の変動			△36,504		△36,504
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	0	34,856	△36	34,820
当期末残高	92,451	63,432	53,446	△2,411	206,918

	その他の包括利益累計額						少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	56,589	△308	16,161	5,919	—	78,362	11,815	262,276
当期変動額								
剰余金の配当								△3,423
当期純利益								82,944
土地再評価差額金の取崩								△8,159
自己株式の取得								△36
自己株式の処分								0
連結範囲の変動に伴う自己株式の増減								—
連結範囲の変動		△458				△458	37,307	344
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△5,555	441	4,795	359	960	1,001	△29,139	△28,137
当期変動額合計	△5,555	△17	4,795	359	960	542	8,168	43,531
当期末残高	51,034	△326	20,957	6,278	960	78,905	19,984	305,808

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	21,281	142,328
減価償却費	8,318	14,022
減損損失	7,727	6,878
のれん償却額	290	1,131
負ののれん発生益	△2,251	△7,092
段階取得に係る差損益 (△は益)	△1,101	—
持分法による投資損益 (△は益)	△1,016	△276
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△519	△47
投資損失引当金の増減額 (△は減少)	8,570	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△261	31
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△59	8
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	392	—
退職給付に係る債務の増減額 (△は減少)	—	493
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△1,071	34
環境対策引当金の増減額 (△は減少)	59	△71
受取利息及び受取配当金	△850	△1,054
支払利息	7,692	11,990
投資有価証券評価損益 (△は益)	5,584	4,217
投資有価証券売却損益 (△は益)	△10,007	△13
投資有価証券償還損益 (△は益)	—	300
匿名組合出資金売却損益 (△は益)	—	△579
出資金売却損益 (△は益)	—	△1,846
持分変動損益 (△は益)	—	754
為替換算調整勘定取崩益	△569	—
固定資産除売却損益 (△は益)	△2,016	△132,625
関係会社株式売却損益 (△は益)	△5,281	—
事業譲渡損益 (△は益)	177	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△8,369	△1,585
たな卸資産の増減額 (△は増加)	※2 △7,700	※2 △7,207
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	10,067	△1,089
仕入債務の増減額 (△は減少)	△531	△7,851
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	482	△5,444
預り金の増減額 (△は減少)	△1,594	7,053
その他	2,660	9,372
小計	30,102	31,830
利息及び配当金の受取額	2,381	1,490
利息の支払額	△7,972	△13,951
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△2,376	△24,160
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,135	△4,790

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の償還による収入	5	—
投資有価証券の売却及び償還による収入	30,746	4,950
投資有価証券の取得による支出	△14,790	△2,612
子会社出資金の売却による収入	—	1,483
子会社出資金の取得による支出	—	△8,795
連結の範囲の変更を伴う子会社への出資による支出	※3 △2,006	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	※4 8	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△1,472
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却等による収入	※5 16,937	—
出資金の売却による収入	—	16,580
匿名組合出資金の払込による支出	△5,100	△2,090
匿名組合出資金の払戻による収入	3,041	851
固定資産の売却による収入	15,165	291,343
固定資産の取得による支出	△7,368	△50,969
事業譲渡による収入	73	—
貸付けによる支出	△1,823	△19
貸付金の回収による収入	1,836	29
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	1,822	9,486
その他	△1,465	△967
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>37,083</b>	<b>257,798</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△10	1,090
長期借入れによる収入	44,200	286,500
長期借入金の返済による支出	△104,700	△477,133
長期未払金の返済による支出	△862	△811
社債の発行による収入	40,000	15,000
社債の償還による支出	△22,200	△20,460
自己株式の売却による収入	1	0
自己株式の取得による支出	△68	△36
配当金の支払額	△2,159	△3,418
少数株主への配当金の支払額	△94	△49,378
少数株主への払戻による支出	—	△22,840
その他	△1,226	△6,299
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△47,119</b>	<b>△277,787</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	704	35
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	12,804	△24,744
現金及び現金同等物の期首残高	39,466	52,271
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	59,379
現金及び現金同等物の期末残高	※1 52,271	※1 86,907

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 48社

主要な連結子会社

「2. 企業集団の状況」に主な連結子会社を記載しております。

当連結会計年度より「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等を適用し、中野駅前開発特定目的会社、京橋開発特定目的会社、新宿センタービル特定目的会社、名駅2丁目開発特定目的会社、(有)東京プライムステージを営業者とする匿名組合等の特定目的会社7社及び匿名組合6社を連結の範囲に含めております。

Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd.及び東京建物シニアライフサポート(株)は、設立により、連結の範囲に含めております。

ここち湯(株)及び(株)誠愛苑は、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。

日本橋1丁目開発特定目的会社及び中野駅前開発特定目的会社は、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 M E T S 1 特定目的会社

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の数

関連会社 8社

主要な会社名 (株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

当連結会計年度より「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等を適用し、大阪駅北地区開発特定目的会社、ナレッジ・キャピタル特定目的会社及び霞が関開発特定目的会社を持分法適用の範囲に含めております。

上海祥大房地產發展有限公司、大阪駅北地区開発特定目的会社及びナレッジ・キャピタル特定目的会社は、出資持分の譲渡等に伴い、持分法適用の範囲から除外しております。

## (会計方針の変更)

## (連結財務諸表に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度より「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日)、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日)及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日)を適用し、中野駅前開発特定目的会社、京橋開発特定目的会社、新宿センタービル特定目的会社、名駅2丁目開発特定目的会社、(有)東京プライムステージを営業者とする匿名組合等の特定目的会社7社及び匿名組合6社(以下総称して「連結対象SPC」という。)を連結子会社としました。

新たに連結子会社となる連結対象SPCへの会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項(3)に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首において連結対象SPCに関する資産、負債及び少数株主持分を連結財務諸表上の適正な帳簿価額により評価しております。

この結果、当連結会計年度の期首の利益剰余金が36,504百万円減少しております。

## (退職給付に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度より「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24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を適用し(ただし、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を除く。)、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債または資産として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債または資産に計上いたしました。

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扱いに従っており、当連結会計年度において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が9,982百万円、退職給付に係る資産が1,834百万円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が960百万円増加しております。

なお、1株当たり純資産額は2円24銭増加しております。

## (連結貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産及び担保に係る債務は次の通りであります。

## 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)		当連結会計年度 (平成26年12月31日)	
販売用不動産	5,190 百万円	( - 百万円)	5,138 百万円	( - 百万円)
建物及び構築物	8,621 百万円	( - 百万円)	115,793 百万円	(105,372 百万円)
土地	16,143 百万円	( - 百万円)	182,109 百万円	(148,043 百万円)
その他(有形固定資産)	- 百万円		1,771 百万円	( 1,771 百万円)
借地権	- 百万円		90,734 百万円	( 90,734 百万円)
その他(無形固定資産)	- 百万円		22 百万円	( 22 百万円)
敷金及び保証金	- 百万円		4,291 百万円	( 4,291 百万円)
計	29,956 百万円	( - 百万円)	399,860 百万円	(350,236 百万円)

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

## 担保に係る債務

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)		当連結会計年度 (平成26年12月31日)	
短期借入金	2,887 百万円	( - 百万円)	77,933 百万円	( 77,933 百万円)
1年内償還予定の社債	- 百万円		3,560 百万円	( 3,560 百万円)
未払金	700 百万円	( - 百万円)	700 百万円	( - 百万円)
その他(流動負債)	16 百万円	( - 百万円)	16 百万円	( - 百万円)
社債	- 百万円		3,171 百万円	( 3,171 百万円)
長期借入金	3,386 百万円	( - 百万円)	232,759 百万円	(227,573 百万円)
受入敷金保証金	274 百万円	( - 百万円)	258 百万円	( - 百万円)
その他(固定負債)	3,500 百万円	( - 百万円)	2,800 百万円	( - 百万円)
計	10,765 百万円	( - 百万円)	321,200 百万円	(312,239 百万円)

上記のうち、( )内書きはノンリコース債務を示しております。

上記のほか、前連結会計年度において、社内預金保全のための信託財産及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として、現金及び預金(定期預金)1百万円並びに投資有価証券1,071百万円を、当連結会計年度において、関係会社の資金借入に対する債務保証の担保及び宅地建物取引業法等に基づく営業保証金の供託等として、現金及び預金(定期預金)1百万円並びに投資有価証券172百万円を、差し入れております。

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

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
仕掛販売用不動産	1,905 百万円	4,662 百万円
建物及び構築物他	27,914 百万円	19,980 百万円
土地	70,969 百万円	84,043 百万円
借地権	3,886 百万円	3,180 百万円
その他(無形固定資産)	7 百万円	8 百万円
敷金及び保証金	756 百万円	720 百万円
その他(投資その他の資産)	231 百万円	135 百万円
計	105,671 百万円	112,731 百万円

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

### ※3 土地の再評価

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

#### ・再評価の方法

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

#### ・再評価を行った年月日

平成12年12月31日

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

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
匿名組合出資金	6,875 百万円	— 百万円
流動資産小計	6,875 百万円	— 百万円
投資有価証券	116,325 百万円	9,707 百万円
匿名組合出資金	52,918 百万円	9,223 百万円
その他（投資その他の資産）	1 百万円	1 百万円
固定資産小計	169,245 百万円	18,932 百万円
計	176,120 百万円	18,932 百万円

※5 当連結会計年度において、販売用不動産2,074百万円及び仕掛販売用不動産473百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

### 6 偶発債務

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
保証債務	22,195 百万円	10,173 百万円



## (連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
営業原価	2,335百万円	155百万円

## ※2 減損損失

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

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

主な用途	種類	場所	減損損失
ゴルフ場施設	土地、借地権、建物他	山梨県南都留郡他	2,595百万円
リゾート施設	土地、建物、構築物	福島県岩瀬郡他	2,044百万円
賃貸マンション他	土地、借地権、建物他	東京都世田谷区他	3,087百万円

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

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	3,042百万円
借地権	407百万円
建物	3,028百万円
構築物他	1,248百万円
計	7,727百万円

なお、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の回収可能価額は、正味売却価額または使用価値により測定しております。正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用し、使用価値は将来キャッシュ・フローを1.5%で割引いて算定しております。また、売却予定の資産グループの回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定価額により評価しております。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

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

当連結会計年度において、売却予定の資産グループ等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

減損損失の内訳は次の通りであります。

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

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

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
現金及び預金	52,272 百万円	86,908 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1 百万円	△1 百万円
現金及び現金同等物	52,271 百万円	86,907 百万円

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

- ※3 出資により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

出資により高輪アパートメント特定目的会社を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の主な内訳並びに出資価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社への出資による支出」との関係は下記の通りであります。

流動資産	385 百万円
固定資産	5,643 百万円
流動負債	△67 百万円
固定負債	△81 百万円
小計	5,879 百万円
支配獲得時までの持分法評価額	△3,490 百万円
出資価額	2,389 百万円
現金及び現金同等物	△383 百万円
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社 への出資による支出	2,006 百万円

- ※4 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

株式の取得により新たに東京不動産管理(株)ほか1社を連結子会社にしたことに伴う連結開始時の資産及び負債の主な内訳並びに株式の取得価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入」との関係は下記の通りであります。

流動資産	4,066 百万円
固定資産	11,571 百万円
流動負債	△2,129 百万円
固定負債	△4,112 百万円
親会社株式	2,036 百万円
少数株主持分	△2,734 百万円
負ののれん発生益	△2,251 百万円
小計	6,446 百万円
支配獲得時までの持分法評価額	△2,700 百万円
段階取得に係る差益	△1,101 百万円
追加取得した株式取得価額	2,644 百万円
現金及び現金同等物	△2,652 百万円
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社 株式の取得による収入	△8 百万円

## ※5 株式の売却等により連結子会社から除外した会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

株式の売却等により連結子会社から除外した東櫻花苑㈱ほか2社の連結除外時の資産及び負債の主な内訳並びに株式の売却価額と「連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却等による収入」との関係は下記の通りであります。

流動資産	3,920 百万円
固定資産	13,653 百万円
流動負債	△276 百万円
固定負債	△1,719 百万円
関係会社株式売却益	5,281 百万円
<hr/>	
小計	20,858 百万円
株式の売却価額等	20,858 百万円
現金及び現金同等物	△3,920 百万円
<hr/>	
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社 株式の売却等による収入	16,937 百万円

## (セグメント情報等)

## a. セグメント情報

## 1. 報告セグメントの概要

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

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

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

「ビル等事業」は、事務所用ビル・商業施設の賃貸及び管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション・戸建住宅の分譲並びにマンションの賃貸及び管理等を行っております。「その他事業」は、不動産流通事業、余暇事業、時間貸駐車場事業等を行っております。

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

(単位：百万円)

	ビル等	住宅	その他	調整額(注1)	連結財務諸表 計上額(注2)
営業収益					
外部顧客への営業収益	66,475	113,523	40,027	—	220,026
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	823	358	1,550	△2,731	—
計	67,298	113,882	41,577	△2,731	220,026
セグメント利益	25,493	7,667	3,682	△7,482	29,361
セグメント資産	539,804	133,861	117,753	146,741	938,161
その他の項目					
減価償却費	4,662	1,561	1,971	122	8,318
持分法適用会社への投資額	—	661	33,833	—	34,495
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	5,450	211	1,398	129	7,189

(注1) (1) セグメント利益の調整額△7,482百万円には、セグメント間取引消去△69百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△7,412百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額146,741百万円には、全社資産178,410百万円、セグメント間消去△31,669百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

(注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。

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位:百万円)

	ビル等	住宅	その他	調整額(注1)	連結財務諸表 計上額(注2)
営業収益					
外部顧客への営業収益	109,283	87,674	40,091	—	237,049
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	881	323	2,791	△3,996	—
計	110,164	87,998	42,883	△3,996	237,049
セグメント利益	29,444	3,841	5,123	△7,848	30,559
セグメント資産	899,594	146,002	116,353	157,514	1,319,465
その他の項目					
減価償却費	10,875	1,334	1,650	161	14,022
持分法適用会社への投資額	—	751	20,618	—	21,370
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	623,256	433	5,901	88	629,679

(注1) (1) セグメント利益の調整額△7,848百万円には、セグメント間取引消去△658百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△7,190百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額157,514百万円には、全社資産200,705百万円、セグメント間消去△43,191百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。

(注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. 報告セグメントの変更等に関する事項

前連結会計年度において、セグメント情報におけるセグメント区分は「ビル等」、「住宅」、「不動産流通」及び「その他」に区分しておりましたが、不動産流通セグメントの量的な重要性が低下したため、当連結会計年度からその他セグメントに含めて記載する方法に変更しております。

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

## b. 関連情報

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

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

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客ごとの情報

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

## c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位:百万円)

	ビル等	住宅	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
減損損失	1,065	1,927	4,733	—	7,727

当連結会計年度(自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位:百万円)

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

## d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

(単位: 百万円)

	ビル等	住宅	その他	調整額	連結財務諸表 計上額
当期償却額	29	△2	263	—	290
当期末残高	458	△2	210	—	667

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

当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

(単位: 百万円)

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

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

## e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

ビル等事業セグメントにおいて、株式を追加取得したことにより、持分法適用関連会社であった東京不動産管理(株)及び東京ビルサービス(株)が連結子会社となりました。当該事象により、負ののれん発生益2,251百万円を計上しております。

当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

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

## (賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	325,151
		期中増減額	△15,013
		期末残高	310,137
	期末時価	349,722	959,925
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	105,955
		期中増減額	△13,411
		期末残高	92,543
	期末時価	97,100	143,500

(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) 期中増減額のうち、当連結会計年度の主な増加は、「連結財務諸表に関する会計基準」等を適用し、SPCを連結子会社化したこと等により、当社及び連結子会社が所有する賃貸オフィスビル等が増加したことによるものであります。

(注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。



(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

当社及び連結子会社（東京建物不動産販売㈱及び東京不動産管理㈱）は、資金調達が多様化を図ると共にプロジェクト管理を明確化するため、特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります。）に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社（22社）を開示対象としております。

当該事業は、当社、連結子会社及び共同事業者による出資のほか、各金融機関からの借入等（ノンリコースローン及び特定社債）により行われています。

当社及び連結子会社は、事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、将来において損失が発生する場合、当社及び連結子会社の負担は当該出資金等の額に限定されております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社及び連結子会社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当連結会計年度における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

	当連結会計年度末残高 (百万円)	主な損益 (注6)	
		項目	金額(百万円)
出資金等 (注1)	156,995	営業収益 (注2)	11,626
		営業原価 (注3)	104
マネジメント業務	—	営業収益 (注4)	1,788
仲介業務及び販売代理業務	—	営業収益 (注5)	2,225

(注1) 出資金等の内訳は、投資有価証券105,178百万円、匿名組合出資金（流動資産）6,875百万円、匿名組合出資金（固定資産）44,941百万円であり、特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合出資金であります。

(注2) 出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント11,463百万円、「その他」セグメント163百万円であります。

(注3) 出資に対する分配損失等は営業原価として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント38百万円、「その他」セグメント65百万円であります。

(注4) 特別目的会社から受託したアセットマネジメント業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント1,484百万円、「住宅」セグメント28百万円、「その他」セグメント274百万円であります。

(注5) 特別目的会社から受託した不動産売買仲介業務及び販売代理業務等の報酬は営業収益として計上しており、セグメント別の内訳は、「ビル等」セグメント2,186百万円、「その他」セグメント38百万円であります。

(注6) 上記のほか、当社が拠出する出資金等の実質価額が著しく下落したため、投資損失引当金繰入額として特別損失に7,505百万円を計上しております。

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債及び純資産（単純合算）は、次の通りであります。

主な資産(百万円)		主な負債及び純資産(百万円)	
不動産	744,660	借入金等 (注7)	576,214
その他	81,179	出資預り金等 (注8)	267,003
		その他	△17,377
合計	825,840	合計	825,840

(注7) 借入金等は、ノンリコースローン及び特定目的会社の特定社債であります。

(注8) 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金及び匿名組合出資金であります。

当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)

当連結会計年度より「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）等を適用しているため、開示の対象となる特別目的会社はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり純資産額	583.11円	665.51円
1株当たり当期純利益金額	23.55円	193.12円

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

(注2) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	10,121	82,944
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	10,121	82,944
普通株式の期中平均株式数(千株)	429,726	429,497

(注3) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当連結会計年度 (平成26年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	262,276	305,808
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	11,815	19,984
(うち少数株主持分(百万円))	11,815	19,984
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	250,460	285,823
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(千株)	429,523	429,482

## (重要な後発事象)

## 1. 単元株式数の変更及び株式併合

当社は、平成27年2月12日開催の取締役会（以下「本日開催の取締役会」という。）において、平成27年3月26日開催予定の第197期定時株主総会に、単元株式数の変更及び株式併合について付議することを決議いたしました。

詳細につきましては、本日（平成27年2月12日）公表いたしました「単元株式数の変更、株式併合及び発行可能株式総数の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 自己株式の取得

当社は、本日開催の取締役会において、会社法第163条の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、連結子会社の保有する自己株式取得に係る事項を決議いたしました。

詳細につきましては、本日公表いたしました「自己株式取得に係る事項の決定に関するお知らせ」をご参照ください。

## 3. 株式交換による連結子会社の完全子会社化

当社及び連結子会社である東京建物不動産販売㈱は、本日開催の取締役会において、当社を株式交換完全親会社とし、東京建物不動産販売㈱を株式交換完全子会社とする株式交換を行うことを決議し、同日付で株式交換契約を締結いたしました。

詳細につきましては、本日公表いたしました「東京建物株式会社の東京建物不動産販売株式会社完全子会社化に関する株式交換契約の締結について」をご参照ください。

## 4. グループ組織の再編

当社は、事業環境の変化に応じた組織運営の柔軟性を確保し、迅速な意思決定体制の構築とグループ全体のバリューチェーンの最適化及び業務シナジーの更なる発揮を行うために、グループ企業の再編及び当社の事業本部の再編を行うことといたしました。

詳細につきましては、本日公表いたしました「グループ組織再編についてのお知らせ」をご参照ください。