



平成28年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29年2月6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) 広報CSR部長
定時株主総会開催予定日 平成29年3月29日
有価証券報告書提出予定日 平成29年3月29日
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(氏名) 野村 均
(氏名) 埜村 佳永
TEL 03-3274-1984
配当支払開始予定日 平成30年3月30日

(百万円未満切捨て)

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

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年12月期	254,498	△2.1	36,363	5.6	30,635	23.5	19,742	20.7
27年12月期	260,012	9.7	34,439	12.7	24,796	43.2	16,359	△80.3

(注) 包括利益 28年12月期 22,126百万円 (6.9%) 27年12月期 20,706百万円 (△83.3%)

	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	%	%	%
28年12月期	91.00	—	6.4	2.3	14.3
27年12月期	75.91	—	5.6	1.9	13.2

(参考) 持分法投資損益 28年12月期 1,842百万円 27年12月期 842百万円

(注) 平成27年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年12月期	1,314,558	325,593	24.2	1,465.30
27年12月期	1,297,112	312,530	23.2	1,390.07

(参考) 自己資本 28年12月期 317,887百万円 27年12月期 301,571百万円

(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
28年12月期	38,783	△53,024	9,005	42,053
27年12月期	21,762	△21,250	△40,177	47,217

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	%	%
27年12月期	—	4.00	—	12.00	—	4,314	26.3	1.5
28年12月期	—	12.00	—	14.00	26.00	5,640	28.6	1.8
29年12月期(予想)	—	14.00	—	14.00	28.00	—	27.6	—

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

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

※2. 平成27年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。平成27年12月期第2四半期末の1株当たり配当金につきましては、当該株式併合前の実際の配当金の金額を記載し、平成27年12月期の年間配当金合計は「—」として記載しております。

3. 平成29年12月期の連結業績予想(平成29年1月1日～平成29年12月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	255,000	0.2	42,000	15.5	35,500	15.9	22,000	11.4	101.41

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 有
 新規 一社 (社名) 、 除外 1社 (社名) 新宿センタービル特定目的会社

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 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

(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)	28年12月期	216,963,374 株	27年12月期	216,963,374 株
② 期末自己株式数	28年12月期	19,656 株	27年12月期	15,838 株
③ 期中平均株式数	28年12月期	216,945,125 株	27年12月期	215,509,977 株

(注)平成27年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。27年12月期の期中平均株式数につきましては、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して算定しております。

(参考)個別業績の概要

平成28年12月期の個別業績(平成28年1月1日～平成28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	%
28年12月期	141,102	△8.1	23,211	△13.4	18,030	△15.7	12,758	△39.3
27年12月期	153,481	△23.2	26,789	△69.1	21,376	△73.5	21,002	△66.9

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
28年12月期	58.81	—
27年12月期	97.40	—

(注)平成27年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。前事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
28年12月期	1,061,575		320,292		30.2		1,476.39	
27年12月期	1,000,588		309,955		31.0		1,428.71	

(参考) 自己資本 28年12月期 320,292百万円 27年12月期 309,955百万円

※ 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。

○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	6
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	11
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
5. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	20
(連結貸借対照表関係)	21
(連結損益計算書関係)	23
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	24
(セグメント情報等)	26
(賃貸等不動産関係)	30
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	31
(追加情報)	32

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

①当期の経営成績

当連結会計年度のわが国経済は、景気の一部に改善の遅れも見られましたが、政府の経済政策を下支えとして企業収益や雇用環境等が改善するなど、一年を通じた経済全体の基調としては緩やかな回復が継続いたしました。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、空室率の更なる低下や賃料水準の上昇傾向が継続するなど、引き続き堅調に推移いたしました。分譲住宅市場については、エリア等による二極化が一層鮮明になりつつありますが、低金利や税制面での後押しもあり、都心部を中心に需要は底堅く推移いたしました。また、不動産投資市場については、オフィスの他ホテルや物流施設についても取引が活発に行われ、特に都心部では取得競争の過熱から価格高騰が継続いたしました。

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、住宅事業における分譲マンションの売上計上戸数が前連結会計年度に比べて減少した一方、ビル事業及びアセットサービス事業における販売用不動産売上の計上等により営業収益は2,544億9千8百万円（前期2,600億1千2百万円、前期比2.1%減）、営業利益は363億6千3百万円（前期344億3千9百万円、前期比5.6%増）と前連結会計年度比で減収増益となりました。また、海外事業における持分法投資利益の増加及び金融収支の改善等により、経常利益は306億3千5百万円（前期247億9千6百万円、前期比23.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は197億4千2百万円（前期163億5千9百万円、前期比20.7%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、前連結会計年度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。

<ビル事業>

ビル事業においては、「HUMAN BUILDING ～いつも、真ん中に人。～」を掲げ、引き続き現場力の強化・お客様満足度の向上、グループシナジーを発揮した収益機会の創出などに取り組むとともに、「豊島区旧庁舎跡地再開発プロジェクト」（東京都豊島区）や「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」（東京都中央区）など、新たな成長に向けたプロジェクトを着実に進めてまいりました。

当連結会計年度においては、販売用不動産の売却による不動産売上の増加に加え、「東京建物日本橋ビル」（東京都中央区）が通期稼働し、都市型コンパクト商業施設「FUNDES（ファンデス）神保町」（東京都千代田区）が新規稼働するなど、ビル賃貸において堅調に推移したほか、管理受託等収益の増加等により前連結会計年度比で増収増益となりました。

この結果、営業収益は1,034億1千9百万円（前期969億4千2百万円、前期比6.7%増）、営業利益は310億9千4百万円（前期272億2千2百万円、前期比14.2%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
ビル賃貸	建物賃貸面積 694,437㎡ (うち転貸面積 107,539㎡)	63,542	建物賃貸面積 699,923㎡ (うち転貸面積 107,218㎡)	64,600
不動産売上	2件	8,902	2件	13,350
管理受託等	—	24,497	—	25,469
営業収益計	—	96,942	—	103,419
営業利益	—	27,222	—	31,094

<住宅事業>

住宅事業においては、お客様評価NO.1を目指して、「製・販・管」の一体化による「Brillia（ブリリア）」のトータルコミュニケーションブランド化に引き続き注力し、品質・サービスの向上、収益力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、住宅分譲で「Brillia 早稲田 諏訪通り」（東京都新宿区）、「ベイズ タワー&ガーデン」（東京都江東区）、「Brillia 文京江戸川橋」（東京都文京区）等を売上に計上しましたが、分譲マンションの竣工戸数が前連結会計年度に比べて少なく、売上計上戸数が大幅に減少した影響等により、前連結会計年度比で減収減益となりました。

この結果、営業収益は798億5千8百万円（前期980億7千6百万円、前期比18.6%減）、営業利益は62億7千1百万円（前期104億6千5百万円、前期比40.1%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	1,528戸	78,841	711戸	63,423
住宅賃貸	建物賃貸面積 81,997㎡	4,083	建物賃貸面積 77,883㎡	3,133
マンション管理受託	管理戸数 49,484戸	6,472	管理戸数 53,010戸	6,758
その他	—	8,678	—	6,543
営業収益計	—	98,076	—	79,858
営業利益	—	10,465	—	6,271

<アセットサービス事業>

アセットサービス事業においては、不動産流通事業においてアセットソリューション機能を活かしたCRE営業（企業が利用・保有する不動産に対する有効活用の提案営業）の更なる強化を図るとともに、買取再販事業による収益力の強化に注力いたしました。また、駐車場事業においては、引き続きM&Aを活用するなど、業容の拡大に取り組みました。

当連結会計年度においては、アセットソリューションにおける買取再販の売上高の増加に加え、駐車場事業においてM&Aを実施し、車室数が増加したこと等により前連結会計年度比で増収増益となりました。

これらの結果、営業収益は526億6千8百万円（前期477億8千9百万円、前期比10.2%増）、営業利益は53億8千3百万円（前期44億1千7百万円、前期比21.9%増）となりました。

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量等	営業収益 (百万円)	数量等	営業収益 (百万円)
仲介	999件	3,450	924件	3,464
アセットソリューション（注）	—	24,449	—	26,733
賃貸管理等	—	2,945	—	3,376
駐車場運営	車室数 61,743室	16,943	車室数 65,546室	19,094
営業収益計	—	47,789	—	52,668
営業利益	—	4,417	—	5,383

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

<その他>

その他においては、ホテル・ゴルフ・温浴施設等の余暇事業において、お客様満足度の向上を図るとともに、愛犬同伴型リゾート施設「レジーナリゾート伊豆無鄰」（静岡県伊東市）、「レジーナリゾート軽井沢御影用水」（長野県北佐久郡）を開業するなど、独自のノウハウを活かした事業に注力いたしました。また、シニア事業においては、引き続き良質なサービスの拡充と向上に努めるとともに、サービス付き高齢者向け住宅「グレイプス辻堂西海岸」（神奈川県藤沢市）を新たに開業するなど、事業規模の拡大を図りました。

当連結会計年度においては、余暇事業における販売用不動産評価損の減少等により前連結会計年度比で営業損失が減少いたしました。

これらの結果、営業収益は185億5千2百万円（前期172億2百万円、前期比7.8%増）、営業損失は1億4千6百万円（前期 営業損失13億9千2百万円）となりました。

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
	営業収益 (百万円)	営業収益 (百万円)
クオリティライフ事業（注）	15,907	17,186
その他	1,295	1,365
営業収益計	17,202	18,552
営業損失（△）	△1,392	△146

（注）余暇事業及びシニア事業を統合した事業となります。

②次期の見通し

次期の連結業績の見通しにつきましては、以下の通りであります。

	通期業績見通し	当連結会計年度	当連結会計年度比
営業収益	2,550億円	2,544億円	+5億円
営業利益	420億円	363億円	+56億円
経常利益	355億円	306億円	+48億円
親会社株主に帰属する 当期純利益	220億円	197億円	+22億円

次期については、住宅事業において都心部の大型マンションプロジェクトが竣工し、計上戸数が大幅に増加する見込みであること等により、当連結会計年度と比較し増益となる見通しであります。

(2) 財政状態に関する分析

①資産・負債及び純資産に関する分析

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は1兆3,145億5千8百万円となり、前連結会計年度末比で174億4千6百万円の増加となりました。これは、有形固定資産及び長期前払費用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9,889億6千5百万円となり、前連結会計年度末比で43億8千3百万円の増加となりました。これは、有利子負債の増加及び不動産特定共同事業出資受入金の減少等によるものであります。なお、有利子負債残高（リース債務除く）は7,273億2百万円（前期末比199億4千5百万円の増加）となっております。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は3,255億9千3百万円となり、前連結会計年度末比で130億6千2百万円の増加となりました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益等によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況に関する分析

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により387億8千3百万円増加、投資活動により530億2千4百万円減少、財務活動により90億5百万円増加したこと等により、前連結会計年度末比で51億6千4百万円減少し、420億5千3百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金の増加は、387億8千3百万円（前期比170億2千万円増加）となりました。これは主に、長期前払費用の増加による資金の減少があった一方、税金等調整前当期純利益、減価償却費、たな卸資産の減少による資金の増加があったことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は、530億2千4百万円（前期比317億7千3百万円減少）となりました。これは主に、固定資産の売却収入による資金の増加があった一方、固定資産の取得による資金の減少及び不動産特定共同事業出資受入金の減少があったことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は、90億5百万円（前期比491億8千2百万円増加）となりました。これは主に、社債の償還による資金の減少があった一方、借入金の増加及び社債の発行による資金の増加があったことによるものであります。

③キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成26年	平成27年	平成28年
自己資本比率	21.7%	23.2%	24.2%
時価ベースの自己資本比率	28.7%	22.1%	25.8%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	32.5年	18.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	2.3	5.2

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

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

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

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

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

当期末の配当金は、1株当たり12円（創立120周年記念配当金2円を含む）を予定していましたが、当期の連結業績が期首予想を上回ったことを勘案し、2円増配して1株当たり14円（創立120周年記念配当金2円を含む）を予定しております。この結果、当期の配当性向は28.6%となります。

また、次期の配当金は、業績の見通しを鑑み、1株当たり28円（中間配当14円）を予定しております。次期の配当性向は27.6%となる予定であります。

2. 企業集団の状況

当社及び当社の関係会社63社(うち、連結子会社42社、持分法適用関連会社10社)が営んでいる主な事業内容、当該事業に係る主要な会社名及び位置付けは次の通りであり、各区分はセグメント情報の区分と同一であります。

(1) ビル事業

当社及び連結子会社である東京建物リゾート㈱、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6社並びに持分法適用関連会社である霞が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㈱、新宿センタービル管理㈱及び東京ビルサービス㈱は、建物管理等を行っております。

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

(2) 住宅事業

当社は、マンション、戸建住宅等の開発・分譲・販売を行っております。

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

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

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

(3) アセットサービス事業

(不動産流通事業)

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

(駐車場事業)

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

(4) その他

(クオリティライフ事業)

(余暇事業)

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

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

(シニア事業)

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

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

(保育事業)

連結子会社である東京建物キッズ(株)は、保育施設の開発・運営を行っております。

(資産運用事業)

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

連結子会社である(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いて不動産コンサルティングを行っております。

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

持分法適用関連会社であるMTC Japan Investment Pte.Ltd.ほか1社は、アジア新興国等においてオフィスの開発等を行っております。

(金融事業)

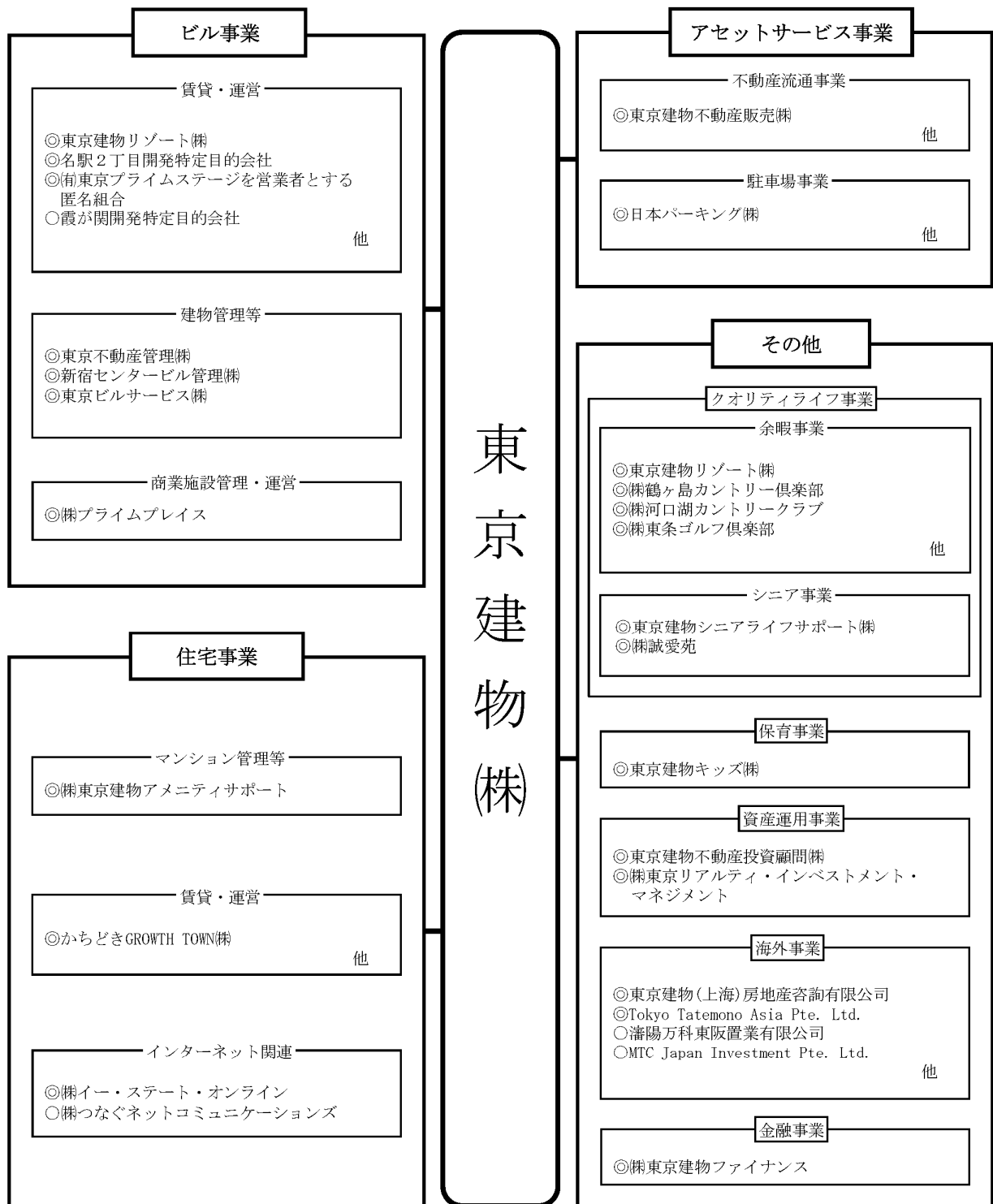
連結子会社である(株)東京建物ファイナンスは、金融事業を行っております。

(その他)

当社は、不動産の鑑定評価を行っております。

上記の事項を事業系統図によって示すと次の通りであります。

(事業系統図)



◎は連結子会社

○は持分法適用関連会社

3. 経営方針

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

当該決算短信は、次のURLからご覧頂くことができます。

（当社ホームページ）

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

（東京証券取引所ホームページ（上場会社情報検索ページ））

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

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

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

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 47,247	※1 46,251
受取手形及び営業未収入金	8,190	8,401
販売用不動産	※1, ※5 53,349	※5 37,085
仕掛販売用不動産	※2, ※5 43,700	※2 58,266
開発用不動産	56,736	※5 51,817
繰延税金資産	8,527	2,098
その他	20,670	25,040
貸倒引当金	△206	△197
流動資産合計	238,215	228,762
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	350,513	357,028
減価償却累計額	△115,191	△119,183
建物及び構築物 (純額)	※1, ※2 235,322	※1, ※2 237,844
土地	※1, ※2, ※3 506,947	※1, ※2, ※3 519,251
建設仮勘定	4,928	3,463
その他	23,499	24,368
減価償却累計額	△12,679	△14,167
その他 (純額)	※1, ※2 10,820	※1, ※2 10,201
有形固定資産合計	※5 758,018	※5 770,761
無形固定資産		
借地権	※1, ※2 106,251	※1, ※2 106,181
のれん	5,410	5,257
その他	※1, ※2 897	※1, ※2 988
無形固定資産合計	112,559	112,427
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※4 118,054	※1, ※4 124,888
匿名組合出資金	※4 10,818	※4 6,327
長期貸付金	49	33
繰延税金資産	1,628	1,302
敷金及び保証金	※1, ※2 20,514	※1, ※2 20,941
退職給付に係る資産	1,417	1,743
その他	※2, ※4 35,887	※2, ※4 47,458
貸倒引当金	△51	△86
投資その他の資産合計	188,318	202,608
固定資産合計	1,058,897	1,085,796
資産合計	1,297,112	1,314,558

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 96,991	※1 87,600
1年内償還予定の社債	※1 21,710	※1 20,761
未払金	※1 7,942	※1 8,390
未払法人税等	2,470	2,557
繰延税金負債	—	24
完成工事補償引当金	12	11
賞与引当金	674	623
役員賞与引当金	44	41
環境対策引当金	—	219
不動産特定共同事業出資受入金	※2 18,700	※2 10,507
その他	※1 46,838	※1 48,816
流動負債合計	195,382	179,554
固定負債		
社債	※1 105,761	115,000
長期借入金	※1 476,528	※1 498,385
繰延税金負債	25,863	24,387
再評価に係る繰延税金負債	※3 28,793	※3 27,277
役員退職慰労引当金	248	273
環境対策引当金	271	54
受入敷金保証金	※1 70,982	※1 71,868
退職給付に係る負債	10,278	10,983
不動産特定共同事業出資受入金	※2 56,681	※2 48,853
その他	※1 13,789	※1 12,327
固定負債合計	789,198	809,410
負債合計	984,581	988,965
純資産の部		
株主資本		
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	66,479	66,722
利益剰余金	56,172	70,629
自己株式	△22	△27
株主資本合計	215,080	229,775
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	51,631	52,934
繰延ヘッジ損益	△249	△152
土地再評価差額金	※3 29,417	※3 30,932
為替換算調整勘定	5,020	3,633
退職給付に係る調整累計額	670	764
その他の包括利益累計額合計	86,490	88,112
非支配株主持分	10,959	7,705
純資産合計	312,530	325,593
負債純資産合計	1,297,112	1,314,558

(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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
営業収益	260,012	254,498
営業原価	※1 197,335	※1 190,433
営業総利益	62,677	64,064
販売費及び一般管理費	28,237	27,701
営業利益	34,439	36,363
営業外収益		
受取利息	12	5
受取配当金	1,417	1,791
持分法による投資利益	842	1,842
その他	351	615
営業外収益合計	2,624	4,255
営業外費用		
支払利息	8,850	7,348
借入手数料	2,078	1,281
社債発行費	134	171
不動産特定共同事業分配金	997	838
その他	206	343
営業外費用合計	12,266	9,983
経常利益	24,796	30,635
特別利益		
固定資産売却益	1,860	2,883
投資有価証券償還益	185	—
投資有価証券売却益	1,424	275
出資金売却益	—	816
段階取得に係る差益	—	49
受取補償金	56	138
特別利益合計	3,525	4,164
特別損失		
固定資産売却損	870	18
固定資産除却損	292	139
投資有価証券償還損	151	—
関係会社株式売却損	—	93
減損損失	※2 5,044	※2 1,456
特別損失合計	6,359	1,708
税金等調整前当期純利益	21,962	33,091
法人税、住民税及び事業税	3,932	5,729
法人税等調整額	1,130	6,898
法人税等合計	5,062	12,627
当期純利益	16,900	20,463
非支配株主に帰属する当期純利益	540	721
親会社株主に帰属する当期純利益	16,359	19,742

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
当期純利益	16,900	20,463
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	319	1,350
繰延ヘッジ損益	77	96
土地再評価差額金	4,906	1,515
為替換算調整勘定	△22	127
退職給付に係る調整額	△238	94
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,235	△1,520
その他の包括利益合計	3,805	1,663
包括利益	20,706	22,126
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	20,391	21,364
非支配株主に係る包括利益	314	762

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	92,451	63,432	53,446	△2,411	206,918
会計方針の変更による累積的影響額		2,133	△7,085		△4,952
会計方針の変更を反映した当期首残高	92,451	65,565	46,361	△2,411	201,966
当期変動額					
剰余金の配当			△2,995		△2,995
親会社株主に帰属する当期純利益			16,359		16,359
土地再評価差額金の取崩			△3,553		△3,553
自己株式の取得				△1,084	△1,084
自己株式の処分		0		2	2
株式交換による変動額		914		3,471	4,385
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	914	9,811	2,388	13,114
当期末残高	92,451	66,479	56,172	△22	215,080

	その他の包括利益累計額						非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	51,034	△326	20,957	6,278	960	78,905	19,984	305,808
会計方針の変更による累積的影響額								△4,952
会計方針の変更を反映した当期首残高	51,034	△326	20,957	6,278	960	78,905	19,984	300,855
当期変動額								
剰余金の配当								△2,995
親会社株主に帰属する当期純利益								16,359
土地再評価差額金の取崩								△3,553
自己株式の取得								△1,084
自己株式の処分								2
株式交換による変動額								4,385
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	596	77	8,459	△1,257	△290	7,585	△9,024	△1,439
当期変動額合計	596	77	8,459	△1,257	△290	7,585	△9,024	11,674
当期末残高	51,631	△249	29,417	5,020	670	86,490	10,959	312,530

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位:百万円)

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

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

(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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	21,962	33,091
減価償却費	14,799	14,572
減損損失	5,044	1,456
のれん償却額	1,130	1,335
段階取得に係る差損益 (△は益)	—	△49
持分法による投資損益 (△は益)	△842	△1,842
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	0	△3
賞与引当金の増減額 (△は減少)	135	△89
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	9	△2
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△98	460
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	25	△10
環境対策引当金の増減額 (△は減少)	△16	2
受取利息及び受取配当金	△1,430	△1,797
支払利息	8,850	7,348
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1,424	△275
投資有価証券償還損益 (△は益)	△33	—
出資金売却損益 (△は益)	—	△816
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	93
固定資産除売却損益 (△は益)	△696	△2,724
売上債権の増減額 (△は増加)	△2,413	△29
たな卸資産の増減額 (△は増加)	※2 △36,970	※2 6,387
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	1,952	640
仕入債務の増減額 (△は減少)	941	△427
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	701	△260
預り金の増減額 (△は減少)	△2,346	1,115
その他	11,952	△8,770
小計	21,235	49,402
利息及び配当金の受取額	1,826	1,925
利息の支払額	△9,288	△7,457
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	7,988	△5,087
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,762	38,783

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の償還による収入	10	—
投資有価証券の売却及び償還による収入	7,592	459
投資有価証券の取得による支出	△6,746	△7,209
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	※3 △6,117	△637
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	610
連結の範囲の変更を伴う子会社持分の償還による支出	※4 △936	—
出資金の売却による収入	—	2,615
匿名組合出資金の払込による支出	△2,000	△671
匿名組合出資金の払戻による収入	139	5,162
固定資産の売却による収入	16,244	14,478
固定資産の取得による支出	△34,330	△43,154
貸付けによる支出	△22	△1
貸付金の回収による収入	51	21
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（△は減少）	6,895	△16,021
その他	△2,029	△8,677
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,250	△53,024
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	10,092	△10
長期借入れによる収入	133,115	109,500
長期借入金の返済による支出	△163,066	△97,620
長期未払金の返済による支出	△722	△905
社債の発行による収入	20,100	30,000
社債の償還による支出	△33,760	△21,710
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△3,715
自己株式の売却による収入	2	0
自己株式の取得による支出	△35	△5
配当金の支払額	△2,991	△5,198
非支配株主への配当金の支払額	△213	△483
非支配株主からの払込みによる収入	—	20
非支配株主への払戻による支出	—	△47
その他	△2,697	△818
財務活動によるキャッシュ・フロー	△40,177	9,005
現金及び現金同等物に係る換算差額	△24	71
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△39,689	△5,164
現金及び現金同等物の期首残高	86,907	47,217
現金及び現金同等物の期末残高	※1 47,217	※1 42,053

(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 42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。

持分法適用関連会社であった(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、株式の追加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。

東京建物キッズ(株)は、設立により連結の範囲に含めております。

新宿センタービル特定目的会社は、清算終了したため、連結の範囲から除外しております。

(株)マオスは、当社の連結子会社である日本パーキング(株)に吸収合併されたため、連結の範囲から除外しております。

(株)東京建物ファンドマネジメントは、当社に吸収合併されたため、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

ME 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 10社

主要な会社名 霞が関開発特定目的会社

MTC Japan Investment Pte.Ltd.は、設立により持分法適用の範囲に含めております。

(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、連結の範囲に含めたため、持分法適用の範囲から除外しております。

(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27年12月31日)		当連結会計年度 (平成28年12月31日)	
販売用不動産	1,868 百万円	(ー 百万円)	ー 百万円	(ー 百万円)
建物及び構築物	99,116 百万円	(84,946 百万円)	85,943 百万円	(72,414 百万円)
土地	86,680 百万円	(49,255 百万円)	52,466 百万円	(14,885 百万円)
その他(有形固定資産)	776 百万円	(776 百万円)	638 百万円	(638 百万円)
借地権	90,714 百万円	(90,714 百万円)	90,694 百万円	(90,694 百万円)
その他(無形固定資産)	18 百万円	(18 百万円)	1 百万円	(1 百万円)
敷金及び保証金	4,328 百万円	(4,328 百万円)	4,328 百万円	(4,328 百万円)
計	283,502 百万円	(230,040 百万円)	234,072 百万円	(182,962 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27年12月31日)		当連結会計年度 (平成28年12月31日)	
短期借入金	26,347 百万円	(25,956 百万円)	11,188 百万円	(10,141 百万円)
1年内償還予定の社債	1,510 百万円	(1,510 百万円)	1,661 百万円	(1,661 百万円)
未払金	801 百万円	(ー 百万円)	902 百万円	(ー 百万円)
その他(流動負債)	16 百万円	(ー 百万円)	16 百万円	(ー 百万円)
社債	1,661 百万円	(1,661 百万円)	ー 百万円	(ー 百万円)
長期借入金	204,377 百万円	(201,766 百万円)	190,917 百万円	(190,049 百万円)
受入敷金保証金	241 百万円	(ー 百万円)	225 百万円	(ー 百万円)
その他(固定負債)	5,548 百万円	(ー 百万円)	4,645 百万円	(ー 百万円)
計	240,505 百万円	(230,895 百万円)	209,557 百万円	(201,853 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、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。

また、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162百万円を、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27年12月31日)		当連結会計年度 (平成28年12月31日)	
仕掛販売用不動産	13,032 百万円		10,713 百万円	
建物及び構築物他	21,153 百万円		14,093 百万円	
土地	86,414 百万円		79,109 百万円	
借地権	3,180 百万円		3,180 百万円	
その他(無形固定資産)	6 百万円		4 百万円	
敷金及び保証金	122 百万円		79 百万円	
その他(投資その他の資産)	112 百万円		58 百万円	
計	124,023 百万円		107,240 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27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
投資有価証券	3,878 百万円	8,353 百万円
匿名組合出資金	10,818 百万円	6,327 百万円
その他(投資その他の資産)	0 百万円	0 百万円
計	14,697 百万円	14,681 百万円

匿名組合出資金は、金融商品取引法第2条第2項第5号に定めるみなし有価証券であります。

※5 前連結会計年度において、有形固定資産3,090百万円を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。また、前連結会計年度において、仕掛販売用不動産1,062百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

当連結会計年度において、有形固定資産1,717百万円を保有目的の変更により、販売用不動産及び開発用不動産に振替えております。

6 偶発債務

	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
保証債務	10,507 百万円	17,223 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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
営業原価	1,731 百万円	473 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27年1月1日 至 平成27年12月31日)

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

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

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	2,399百万円
建物及び構築物他	2,417百万円
無形固定資産	227百万円
計	5,044百万円

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

当連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

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

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

減損損失の内訳は次の通りであります。

土地	411百万円
建物及び構築物他	927百万円
無形固定資産	118百万円
計	1,456百万円

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

(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27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
現金及び預金	47,247 百万円	46,251 百万円
エスクロー口座 (入出金が制限された口座 への振替)	— 百万円	△4,182 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△30 百万円	△15 百万円
現金及び現金同等物	47,217 百万円	42,053 百万円

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

※3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の内訳

前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

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

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

※4 出資持分の償還により連結子会社から除外した会社の資産及び負債の内訳

前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)

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

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

5 重要な非資金取引の内容

連結子会社である東京建物不動産販売㈱の完全子会社化に伴う取引

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
株式交換による資本剰余金増加額	914 百万円	－ 百万円
株式交換による自己株式減少額	3,471 百万円	－ 百万円

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

「ビル事業」は、事務所用ビル・商業施設の賃貸及び管理等を行っております。「住宅事業」は、マンション・戸建住宅の分譲並びにマンションの賃貸及び管理等を行っております。「アセットサービス事業」は、不動産の売買、仲介、コンサルティング並びに駐車場運営等を行っております。

当連結会計年度より、当社グループの今後の事業展開を勘案し、従来「ビル事業」、「住宅事業」、「その他事業」の3区分で開示しておりました報告セグメントを見直し、「その他事業」に含まれていた「アセットサービス事業」を新たに報告セグメントとし、クオリティライフ事業、資産運用事業等を報告セグメントに含まれない事業セグメントとする変更を行っております。

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

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27年1月1日 至 平成27年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	ビル	住宅	アセット サービス	計				
営業収益								
外部顧客への営業収益	96,942	98,076	47,789	242,809	17,202	260,012	—	260,012
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	855	444	770	2,070	892	2,963	△2,963	—
計	97,798	98,521	48,560	244,880	18,095	262,975	△2,963	260,012
セグメント利益又は損失 (△)	27,222	10,465	4,417	42,105	△1,392	40,713	△6,273	34,439
セグメント資産	902,079	131,446	74,682	1,108,208	89,080	1,197,288	99,824	1,297,112
その他の項目								
減価償却費	11,289	1,080	1,060	13,430	1,258	14,688	110	14,799
持分法適用会社への投資額	—	851	—	851	21,776	22,627	—	22,627
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額 (注) 4	27,620	3,233	9,499	40,353	5,053	45,406	259	45,665

- (注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、クオリティライフ事業や資産運用事業等を行っております。
2. (1)セグメント利益又は損失の調整額△6,273百万円には、セグメント間取引消去△389百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△5,884百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2)セグメント資産の調整額99,824百万円には、全社資産158,121百万円、セグメント間消去△58,297百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、のれんの計上額を含んでおります。

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

(単位：百万円)

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

- (注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、クオリティライフ事業や資産運用事業等を行っております。
2. (1)セグメント利益又は損失の調整額△6,239百万円には、セグメント間取引消去△19百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△6,219百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2)セグメント資産の調整額77,674百万円には、全社資産144,545百万円、セグメント間消去△66,871百万円が含まれております。全社資産は、主に当社の現金・預金、投資有価証券及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、のれんの計上額を含んでおります。

b. 関連情報

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	計				
減損損失	2,332	—	415	2,748	2,296	5,044	—	5,044

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

(単位：百万円)

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

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27年1月1日 至 平成27年12月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル	住宅	アセットサービス	計				
当期償却額	—	—	1,006	1,006	124	1,130	—	1,130
当期末残高	—	—	5,410	5,410	—	5,410	—	5,410

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

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

（単位：百万円）

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

（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27年1月1日 至 平成27年12月31日）

当連結会計年度（自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	721,673
		期中増減額	△16,632
		期末残高	705,041
	期末時価	964,045	1,034,236
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	131,852
		期中増減額	△305
		期末残高	131,546
	期末時価	146,600	159,100

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

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

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり純資産額	1,390.07円	1,465.30円
1株当たり当期純利益金額	75.91円	91.00円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 平成27年7月1日付で普通株式2株につき1株の割合で株式併合を実施しております。前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益金額を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	16,359	19,742
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)	16,359	19,742
普通株式の期中平均株式数(千株)	215,509	216,945

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前連結会計年度 (平成27年12月31日)	当連結会計年度 (平成28年12月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	312,530	325,593
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	10,959	7,705
(うち非支配株主持分(百万円))	10,959	7,705
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	301,571	317,887
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	216,947	216,943

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(追加情報)

(表示方法の変更)

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)第39項に掲げられた定め等を適用し、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

(法人税率の変更等による影響)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成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日に国会で成立したことにより、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引き下げが行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の32.3%から平成29年1月1日に開始する連結会計年度及び平成30年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については30.9%に、平成31年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は1,139百万円減少し、法人税等調整額が207百万円、その他有価証券評価差額金が1,286百万円、それぞれ増加しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は1,515百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。