

# 株 主 各 位

## 第204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204期（自2021年1月1日至2021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」	10頁
■ 計算書類の「株主資本等変動計算書」	20頁
■ 計算書類の「個別注記表」	24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、以下のとおり、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。

2022年1月1日付で改訂した内部統制は次のとおりです。

#### (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及び総務コンプライアンス部は、「コンプライアンス規程」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、「内部通報規程」に基づき、速やかに総務コンプライアンス部もしくは別途当社が指定する窓口に通報するものとし、通報を受けた総務コンプライアンス部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 当社は、総務コンプライアンス部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に体制を整備する。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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、経営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 経営企画部は、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経営企画部を補佐する。
- 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、各部門における内部管理体制の適切性と有効性を評価し、その調査結果を定期的に社長、代表取締役、監査役、経営企画部及び総務コンプライアンス部等に報告する。

#### **(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、当社経営企画部及び総務コンプライアンス部は、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など、業務の適正性を確認する体制を構築する。
- ⑥ 当社は、「グループ経営管理規程」に基づき、グループ各社による事業計画等の重要事項の決定を当社の事前承認事項とするなど、グループ会社に対し、グループの経営効率の向上とグループシナジーの発揮を実現するために必要な経営管理を行う。
- ⑦ 当社内部監査室は、グループ各社の内部監査を実施し、その結果を当社の社長、代表取締役、監査役、経営企画部、総務コンプライアンス部及びグループ各社の社長等に報告し、当社経営企画部及び総務コンプライアンス部は必要に応じて、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、総務コンプライアンス部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
  - (総務コンプライアンス部)
    - 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スマニュアル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、ハラスメント防止意識の浸透を図るために、役職員に対して、研修を実施しました。
- ⑤ 当社は、公務員等に対する贈賄を未然に防止するために、役職員に対して、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、感染症等による役職員の出社制限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5件の監査を実施し、その監査結果を社長、代表取締役、各担当役員（監査対象部門及び経営企画部）、監査役、経営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、総務コンプライアンス部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設置した、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、合計7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37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役員及び幹部職員に対して、コンプライアンスに徹した経営の実践に向け、コンプライアンスセミナーを実施しました。
- ④ 当社は、サステナビリティ施策をグループ全体で推進するため、サステナビリティ委員会を合計3回開催しました。また、実効性のある施策の立案・推進を図るため、同委員会の下に全社横断的な組織であるサステナビリティ推進協議会を新たに設置し、運営を開始しました。
- ⑤ 当社は、「グループ経営管理規程」に基づきグループ各社とグループ経営管理契約を締結し、グループ各社による事業計画等の重要事項の決定を当社の事前承認事項とするなど、グループ会社に対し必要な経営管理を行う体制を整備しました。

### (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

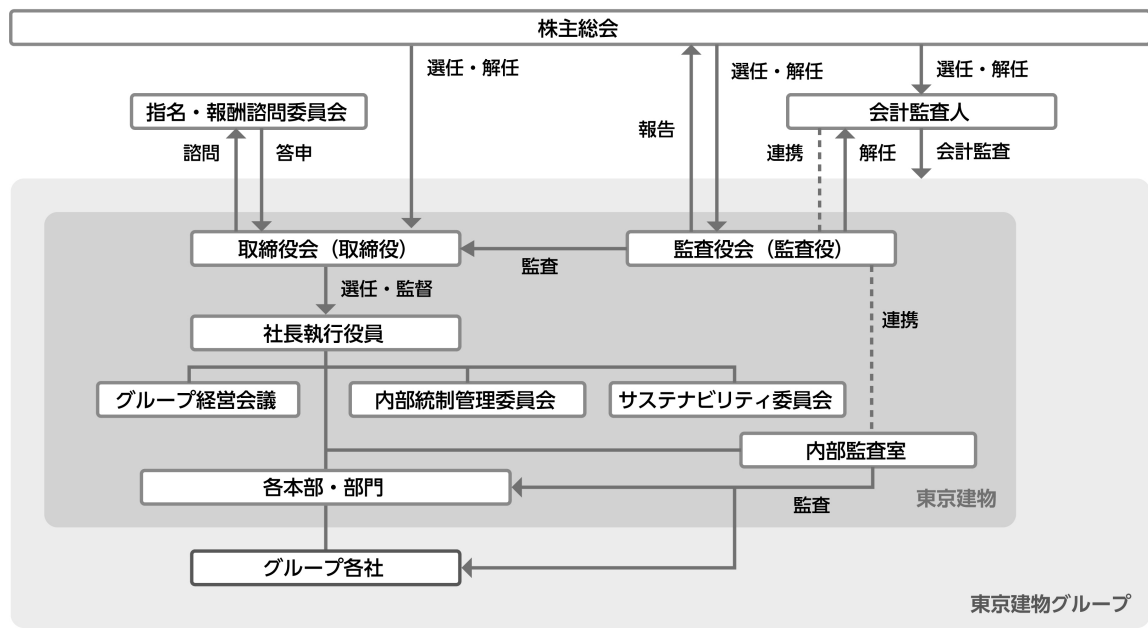
当社は、企業理念「信頼を未来へ」のもと、持続的成長と中長期的な企業価値の向上に向け、経営の健全性・透明性を確保しつつ効率性を高めることを主眼として、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に努めております。また、当社の事業内容等を株主をはじめとするステークホルダーの皆様にご理解いただけるよう、積極的かつ適切な情報開示を行っております。

また、当社グループは、未永く社会から信頼され、健全な企業活動を継続していくため、社会に対する誓約としてグループ会社共通の「コンプライアンス憲章」を制定し、コンプライアンスに徹した企業活動を推進しております。

### ●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2021年1月1日至2021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	66,587	141,422	△219	300,242
当期変動額					
剰余金の配当			△10,038		△10,038
親会社株主に帰属する 当期純利益			34,965		34,965
土地再評価差額金の取崩			6		6
自己株式の取得				△234	△234
自己株式の処分		0		15	15
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	24,933	△219	24,713
当期末残高	92,451	66,587	166,356	△439	324,955

（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	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	54,928	△42	34,965	△850	120	89,122	9,765	399,129
当期変動額								
剰余金の配当								△10,038
親会社株主に帰属する 当期純利益								34,965
土地再評価差額金の取崩								6
自己株式の取得								△234
自己株式の処分								15
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△652	24	△6	2,994	616	2,977	840	3,818
当期変動額（合計）	△652	24	△6	2,994	616	2,977	840	28,531
当期末残高	54,276	△17	34,959	2,144	736	92,099	10,605	427,661

（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2020年1月1日至2020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
<b>当期首残高</b>	<b>92,451</b>	<b>66,744</b>	<b>129,170</b>	<b>△10,232</b>	<b>278,133</b>
<b>当期変動額</b>					
剰余金の配当			△9,202		△9,202
親会社株主に帰属する 当期純利益			31,795		31,795
土地再評価差額金の取崩			△331		△331
自己株式の取得				△2	△2
自己株式の処分		△0		6	6
自己株式の消却		△10,008		10,008	—
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		△157			△157
利益剰余金から 資本剰余金への振替		10,008	△10,008		—
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
<b>当期変動額（合計）</b>	<b>—</b>	<b>△157</b>	<b>12,252</b>	<b>10,013</b>	<b>22,108</b>
<b>当期末残高</b>	<b>92,451</b>	<b>66,587</b>	<b>141,422</b>	<b>△219</b>	<b>300,242</b>

(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	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		
<b>当期首残高</b>	<b>65,002</b>	<b>—</b>	<b>31,022</b>	<b>248</b>	<b>600</b>	<b>96,874</b>	<b>9,203</b>	<b>384,211</b>
<b>当期変動額</b>								
剰余金の配当								△9,202
親会社株主に帰属する 当期純利益								31,795
土地再評価差額金の取崩								△331
自己株式の取得								△2
自己株式の処分								6
自己株式の消却								—
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動								△157
利益剰余金から 資本剰余金への振替								—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△10,074	△42	3,942	△1,099	△479	△7,752	561	△7,190
<b>当期変動額(合計)</b>	<b>△10,074</b>	<b>△42</b>	<b>3,942</b>	<b>△1,099</b>	<b>△479</b>	<b>△7,752</b>	<b>561</b>	<b>14,917</b>
<b>当期末残高</b>	<b>54,928</b>	<b>△42</b>	<b>34,965</b>	<b>△850</b>	<b>120</b>	<b>89,122</b>	<b>9,765</b>	<b>399,129</b>

(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	27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)

エキスパートオフィス(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。

江揚東建香港有限公司は、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 20社

主要な関連会社の名称 霞が開開発特定目的会社

大分荷揚リンクスクエア(株)は、新規設立したため、持分法適用の範囲に含めております。

温州万熙置地有限公司は、新規設立したため、持分法適用の範囲に含めております。

青島万科房地產開発建設有限公司は、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。

瀋陽万科東販置業有限公司は、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おりません。

#### 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）

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。

##### (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2,698百万円であります。

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。

完成工事補償引当金

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。

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。

役員賞与引当金

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。

役員株式給付引当金

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重要支給額を計上しております。

役員退職慰労引当金

債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情を考慮して、損失見積額を計上しております。

債務保証損失引当金

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、合理的に見積った額を計上しております。

環境対策引当金

(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。

上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」(実務対応報告第40号 2020年9月29日)の適用範囲に含まれるヘッジ関係の全てに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しております。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は、以下の通りであります。

ヘッジ会計の方法…特例処理によっております。

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

ヘッジ取引の種類…キャッシュ・フローを固定するもの

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年から10年であります。

**【表示方法の変更に関する注記】**

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、区分掲記しておりました営業外収益の「投資事業組合利益」及び「補助金収入」は、金額的重要性が乏しいため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。

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

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度より適用し、【会計上の見積りに関する注記】を開示しております。

## 【会計上の見積りに関する注記】

### 1. 固定資産の評価

#### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

有形固定資産	813,251百万円
無形固定資産	130,880百万円
減損損失	273百万円

#### (2) その他の情報

##### ① (1) に記載した金額の算出方法

「固定資産の減損に係る会計基準」に従い、資産又は資産グループに、減損が生じている可能性を示す事象（減損の兆候）があり、投資額の回収が見込めなくなった場合、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計上しております。減損の兆候は、資産等の営業活動から生じる損益、使用範囲又は方法の変化、経営環境の変化、市場価格の下落等を踏まえ総合的に判断しており、回収可能価額は、資産等の正味売却価額と将来キャッシュ・フローの見積りを基礎とした使用価値のいずれか高い方の金額としております。

##### ② 会計上の見積りに用いた主要な仮定

各資産又は資産グループにおいて、事業を取り巻く環境、過去の実績、今後の市場動向等を踏まえて策定した事業計画又は不動産鑑定評価書を用いて回収可能額を算定しており、主要な仮定は、オフィスビルや商業施設における賃料単価等及び稼働率、大規模再開発プロジェクトにおける開発進捗、事業開始後の運営収入単価等及び稼働率、並びに地域又は事業ごとに採用する割引率等であります。

なお、新型コロナウイルス感染症の今後の拡がり方や収束時期を予測することは引き続き困難な状態にありますが、政府等による行動制限や人流抑制等による影響は限定的であるものと仮定しております。

##### ③ 会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

固定資産の評価にあたっては②に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌連結会計年度以降に追加の減損損失の計上が必要となる可能性があります。

### 2. たな卸資産の評価

#### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	133,251百万円
仕掛販売用不動産	139,389百万円
開発用不動産	71,579百万円
評価損計上額	352百万円

#### (2) その他の情報

##### ① (1) に記載した金額の算出方法

通常の販売目的で保有する販売用不動産等は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、収益性の低下により正味売却価額が取得原価よりも下落している場合は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」に従い、正味売却価額をもって貸借対照表価額とし、差額を簿価切下げ額として営業原価（評価損）に計上しております。

##### ② 会計上の見積りに用いた主要な仮定

各販売用不動産において、過去の販売実績、類似取引事例及び今後の市場動向等を踏まえて策定した事業計画を用いて正味売却価額を算定しており、主要な仮定は、分譲マンションや投資家向け物件の販売見込額、今後発生原価等であります。

なお、新型コロナウイルス感染症の今後の拡がり方や収束時期を予測することは引き続き困難な状態にありますが、政府等による行動制限や人流抑制等による影響は限定的であるものと仮定しております。

##### ③ 会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

たな卸資産の評価にあたっては②に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌連結会計年度以降に追加の簿価切下げ額の計上が必要となる可能性があります。

### 3. 在外持分法適用関連会社への投資の評価

#### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

在外持分法適用関連会社への投資額（※1）	37,337百万円
うちYangon Museum Development Pte. Ltd. (以下「YMD」という。)(※2)への投資額	—
うちPT Dharma Tatemono Property他1社 (以下「DWS」という。)への投資額	1,710百万円
YMDに係る持分法適用に伴う負債（※3）	2,264百万円
在外持分法適用関連会社に係る持分法による投資損失	11,133百万円
うちYMDに係る持分法による投資損失	6,899百万円
うちDWSに係る持分法による投資損失	4,761百万円

- ※1 連結貸借対照表上、投資その他の資産「投資有価証券」及び「その他」に計上しております。
- ※2 当社在外持分法適用関連会社であるY Complex Co., Ltd. (以下「YC」という。)に出資しております。
- ※3 連結貸借対照表上、固定負債「その他」に計上しております。

(2) その他の情報

① (1) に記載した金額の算出方法

当社グループは中国及び東南アジアにおいて、在外持分法適用関連会社を通じて、オフィスビル、分譲マンション等の不動産開発事業に参画しております。

ミャンマーにおいてYCが参画する「(仮称)博物館跡地再開発プロジェクト」について、2021年2月同国において発出された「非常事態宣言」の影響により事業を全面的に停止していることから、当社において事業計画の見直しを行っております。見直した事業計画を基に、「固定資産の減損に係る会計基準」に従い、将来キャッシュ・フローの見積りを基礎とした使用価値を回収可能価額として、保有固定資産の減損損失を認識したうえで、持分法による投資損失を計上いたしました。

また、インドネシアにおいてDWSが分譲マンション等を開発する「(仮称)ダルマワンサプロジェクト」について、新型コロナウイルス感染症拡大等の影響により開発が中断していることから、当社において事業計画の見直しを行っております。見直した事業計画を基に、「棚卸資産の評価に関する会計基準」に従い、将来の販売見込額に基づく正味売却価額まで開発中の販売用不動産の簿価切下げ額(評価損)を認識したうえで、持分法による投資損失を計上いたしました。

②会計上の見積りに用いた主要な仮定

YCが保有する固定資産において、事業を取り巻く環境等を踏まえて変更した事業計画を用いて回収可能価額を算定しており、主要な仮定は、開発スケジュール、建築費、開発後の施設の賃料単価等及び稼働率、割引率であります。

DWSが保有する開発中の販売用不動産において、新型コロナウイルス感染症拡大等を背景とした経済環境の変化を受けて変更した事業計画を用いて正味売却価額を算定しており、主要な仮定は、販売見込額、建築費等であります。

③会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

在外持分法適用関連会社への投資の評価にあたっては②に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌連結会計年度以降に追加の損失が発生する可能性があります。

**【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

建物及び構築物	62,706百万円	(57,427百万円)
土地	21,556百万円	(97百万円)
その他(有形固定資産)	212百万円	(212百万円)
借地権	90,593百万円	(90,593百万円)
その他(無形固定資産)	1百万円	(1百万円)
敷金及び保証金	4,486百万円	(4,486百万円)

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	12,934百万円	(12,934百万円)
未払金	202百万円	
その他(流動負債)	16百万円	
長期借入金	122,665百万円	(122,665百万円)
受入敷金保証金	142百万円	
その他(固定負債)	2,231百万円	

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

販売用不動産	24百万円
仕掛販売用不動産	8,475百万円
建物及び構築物他	1,178百万円
土地	2,787百万円
敷金及び保証金	40百万円
計	12,506百万円

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 179,166百万円

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	16,478百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証	
Yangon Museum Development Pte. Ltd.	3,568百万円
Raimon Land Twenty Six Co., Ltd.	2,517百万円
Raimon Land Sathorn Co., Ltd.	1,233百万円
PT Dharma Tatemono Property	
PT Dharma Tatemono Residences (注)	10,185百万円
共同事業者の借入金に対する債務保証	
(株)前川	375百万円
(株)瀬戸田リゾート	30百万円
計	34,388百万円

(注) 連帯保証の保証総額を記載しております。

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. 社債の債務履行引受契約に係る偶発債務

25,000百万円

6. 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

**【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

209,167,674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
2021年3月25日 定時株主総会	普通株式	5,019	24	2020年12月31日	2021年3月26日
2021年8月10日 取締役会	普通株式	5,019	24	2021年6月30日	2021年9月2日

(注) 1. 2021年3月25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（BBT）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. 2021年8月10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（BBT）が保有する当社株式に対する配当金5百万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
2022年3月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	5,646	27	2021年12月31日	2022年3月30日

(注) 「配当金の総額」には、株式給付信託（BBT）が保有する当社株式に対する配当金6百万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

2021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	87,010	87,010	—
(2) 有価証券及び投資有価証券 其他有価証券	109,788	109,788	—
資産計	196,798	196,798	—
(1) 短期借入金	107	107	—
(2) コマーシャル・ペーパー	40,000	40,000	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	659,294	664,244	4,949
(4) 1年内償還予定の社債及び社債	255,000	260,854	5,854
負債計	954,402	965,206	10,804

(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)	17,410
②優先出資証券 (*1)	1,401
③匿名組合出資金 (*2)	8,128
④受入敷金保証金 (*3)	78,381

- ( \* 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。

## 【企業結合等に関する注記】

(取得による企業結合)

### 1. 企業結合の概要

#### (1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 エキスパートオフィス株式会社 (以下「EO社」)  
事業の内容 サービスオフィス・コワーキングスペース運営事業

#### (2) 企業結合を行った主な理由

サービスオフィス等8拠点を展開するEO社が長期にわたり培ってきたノウハウと、当社ビル事業の資産及びリソースをかけあわせ、近年需要が高まりつつあるサービスオフィス等の拠点の増強とネットワーク化を目指し、EO社を連結子会社といたしました。EO社の連結子会社化により、当社のサービスオフィス等事業について、より一層の利便性・快適性の向上と、より多くの需要にこたえられる事業へと成長を加速させていくとともに、今後の当社が関わる大規模再開発PJ等への導入も積極的に検討するなど、当社ビル事業全体のサービス強化へもつなげてまいります。

#### (3) 企業結合日

2021年8月2日

#### (4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

#### (5) 結合後の企業の名称

変更はありません。

#### (6) 取得した議決権比率

51.0%

#### (7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものであります。

### 2. 連結計算書類に含まれている被取得企業の業績の期間

2021年7月1日から2021年12月31日

### 3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

当事者間の守秘義務により非開示とさせていただきます。

### 4. 主要な取得関連費用の内訳及び金額

アドバイザー費用等 76百万円

### 5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

#### (1) 発生したのれんの金額

906百万円

#### (2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

#### (3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

### 6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	433百万円
固定資産	1,404百万円
資産合計	1,837百万円
流動負債	247百万円
固定負債	601百万円
負債合計	849百万円

### 【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
	当連結会計年度末残高 (百万円)	(百万円)
賃貸等不動産	693,406	1,170,425
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	199,175	236,815

(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 1,996円52銭

1株当たり当期純利益 167円35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（BBT）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241千株であり、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197千株であります。

### 【重要な後発事象に関する注記】

（子会社株式の追加取得）

当社は、2021年5月12日開催の取締役会において決議された2021年7月8日付株式譲渡契約に基づき、2021年8月2日付で株式の51%を取得し、連結子会社としたエキスパートオフィス株式会社について、2022年1月17日付で同社の株式を追加取得し、完全子会社化いたしました。

#### 1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称 エキスパートオフィス株式会社（以下「EO社」）

事業の内容 サービスオフィス・コワーキングスペース運営事業

(2) 企業結合日（追加取得日）

2022年1月17日

(3) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(4) 結合後の企業の名称

変更はありません。

(5) その他取引の概要に関する事項

追加取得した株式の議決権比率は49.0%であり、当該取引によりEO社を当社の完全子会社といたしました。

#### 2. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、2021年8月2日に実施したEO社株式の取得と一体の取引として取り扱い、支配獲得後に追加取得した持分に係るのれんについては、支配獲得時にのれんが計上されたものとして算定いたします。

#### 3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

当事者間の守秘義務により非開示とさせていただきます。

(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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	65,889	43,524
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,642	△66,724
財務活動によるキャッシュ・フロー	△32,187	38,307
現金及び現金同等物に係る換算差額	303	41
現金及び現金同等物の増減額	32,362	15,148
現金及び現金同等物の期首残高	54,645	39,497
現金及び現金同等物の期末残高	87,008	54,645

## ■ 株主資本等変動計算書

当事業年度（自2021年1月1日至2021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	オープンイノベーション促進積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	92,451	63,729	—	63,729	5,833	—	148,278	154,112
当期変動額								
剰余金の配当							△10,038	△10,038
当期純利益							25,564	25,564
土地再評価差額金の取崩							6	6
買換資産圧縮積立金の取崩					△15		15	—
オープンイノベーション促進積立金の積立						75	△75	—
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	△15	75	15,472	15,532
当期末残高	92,451	63,729	0	63,729	5,817	75	163,751	169,644

(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	
<b>当期首残高</b>	△223	310,069	47,282	34,965	82,248	392,317
<b>当期変動額</b>						
剰余金の配当		△10,038				△10,038
当期純利益		25,564				25,564
土地再評価差額金の取崩		6				6
買換資産圧縮積立金の取崩		—				—
オープンイノベーション 促進積立金の積立		—				—
自己株式の取得	△234	△234				△234
自己株式の処分	15	15				15
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			△667	△6	△673	△673
<b>当期変動額(合計)</b>	<b>△219</b>	<b>15,312</b>	<b>△667</b>	<b>△6</b>	<b>△673</b>	<b>14,638</b>
<b>当期末残高</b>	<b>△443</b>	<b>325,381</b>	<b>46,614</b>	<b>34,959</b>	<b>81,574</b>	<b>406,956</b>

(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2020年1月1日至2020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	5,849	137,780	143,629
当期変動額							
剰余金の配当						△9,202	△9,202
当期純利益						30,025	30,025
土地再評価差額金の取崩						△331	△331
買換資産圧縮積立金の取崩					△15	15	—
自己株式の取得							
自己株式の処分			△0	△0			
自己株式の消却			△10,008	△10,008			
利益剰余金から 資本剰余金への振替			10,008	10,008		△10,008	△10,008
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	△15	10,498	10,483
当期末残高	92,451	63,729	—	63,729	5,833	148,278	154,112

(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	△10,236	289,573	58,729	31,022	89,751	379,325
当期変動額						
剰余金の配当		△9,202				△9,202
当期純利益		30,025				30,025
土地再評価差額金の取崩		△331				△331
買換資産圧縮積立金の取崩		—				—
自己株式の取得	△2	△2				△2
自己株式の処分	6	6				6
自己株式の消却	10,008	—				—
利益剰余金から 資本剰余金への振替		—				—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			△11,446	3,942	△7,503	△7,503
当期変動額(合計)	10,013	20,496	△11,446	3,942	△7,503	12,992
当期末残高	△223	310,069	47,282	34,965	82,248	392,317

(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

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

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

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。

#### 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。

債務保証損失引当金

債務保証の履行に係る損失に備えるため、主たる債務者の財政状態の実情を考慮して、損失見積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、合理的に見積った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】

(損益計算書)

前事業年度において、区分掲記しておりました営業外収益の「投資事業組合利益」は、金額的重要性が乏しいため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。

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

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度より適用し、【会計上の見積りに関する注記】を開示しております。

#### 【会計上の見積りに関する注記】

##### 1. 固定資産の評価

###### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産	699,109百万円
無形固定資産	37,890百万円
減損損失	29百万円

###### (2) その他の情報

(1)の金額の算出方法等は、連結注記表【会計上の見積りに関する注記】1. 固定資産の評価の内容と同一であります。

##### 2. たな卸資産の評価

###### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	80,514百万円
仕掛販売用不動産	139,384百万円
開発用不動産	71,738百万円
評価損計上額	352百万円

###### (2) その他の情報

(1)の金額の算出方法等は、連結注記表【会計上の見積りに関する注記】2. たな卸資産の評価の内容と同一であります。

##### 3. 関係会社株式の評価

###### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

関係会社株式及び出資金	82,176百万円
うちTokyo Tatemono Asia Pte. Ltd.	12,843百万円
関係会社株式評価損	13,757百万円
うちTokyo Tatemono Asia Pte. Ltd.	13,757百万円

(2) その他の情報

① (1) に記載した金額の算出方法

当社は、連結子会社であるTokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. (以下「TTA」という。)を拠点として、東南アジアにおいてオフィスビル、分譲マンション等の不動産開発事業に参画しております。

当事業年度において、TTAを通じて参画するミャンマーにおける「(仮称)博物館跡地再開発プロジェクト」及びインドネシアにおける「(仮称)ダルマワンサプロジェクト」において事業計画の見直しを行ったことを受け、TTAが保有する各プロジェクト会社への投資の評価を見直した結果、TTA株式の実質価額が著しく下落したため、当事業年度において同社株式を実質価額まで減額し、関係会社株式評価損13,757百万円を計上しております。

②会計上の見積りに用いた主要な仮定

実質価額の算定に用いた主要な仮定は、各プロジェクト会社が保有する不動産の評価に用いた仮定であり、その内容は、連結注記表【会計上の見積りに関する注記】3. 在外持分法適用関連会社への投資の評価をご参照ください。

③会計上の見積りが当事業年度の翌事業年度の計算書類に与える影響

関係会社株式の評価にあたっては②に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌事業年度以降に追加の損失の計上が必要となる可能性があります。

4. Yangon Museum Development Pte. Ltd. (以下「YMD」という。)の借入金に対する債務保証損失引当金

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

債務保証損失引当金 (固定負債)	2,228百万円
債務保証損失引当金繰入額 (特別損失)	2,228百万円

※YMDの借入金に対する債務保証の総額は5,797百万円であります。

(2) その他の情報

① (1) に記載した金額の算出方法

当社は持分法適用関連会社のYMDの借入金に対して債務保証を行っております。当事業年度において、YMDが出資している当社の持分法適用関連会社であるY Complex Co., Ltd. (以下「YC」という。)が保有する固定資産の評価を基礎として、YMDの財政状態を勘案して損失負担額を見積った結果、YMDの債務超過額のうち当社持分相当額2,228百万円を債務保証損失引当金として計上しております。

②会計上の見積りに用いた主要な仮定

損失負担額の算出に用いた主要な仮定は、YCが保有する固定資産の評価に用いた仮定であり、その内容は、連結注記表【会計上の見積りに関する注記】3. 在外持分法適用関連会社への投資の評価をご参照ください。

③会計上の見積りが当事業年度の翌事業年度の計算書類に与える影響

債務保証損失引当金の計上にあたっては②に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌事業年度以降に追加の引当金の計上が必要となる可能性があります。

【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	5,290百万円
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	142百万円
その他(固定負債)	2,231百万円

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

販売用不動産	24百万円
仕掛販売用不動産	8,476百万円
建物他	1,179百万円
土地	2,826百万円
敷金及び保証金	40百万円
計	12,547百万円

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

119,889百万円

#### 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	16,476百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証	
Yangon Museum Development Pte. Ltd.	3,568百万円
Raimon Land Twenty Six Co., Ltd.	2,517百万円
Raimon Land Sathorn Co., Ltd.	1,233百万円
PT Dharma Tatemono Property	
PT Dharma Tatemono Residences (注)	10,185百万円
関係会社の取引に係る債務に対する債務保証	
(株)イー・ステート・オンライン	33百万円
共同事業者の借入金に対する債務保証	
(株)前川	375百万円
(株)瀬戸田リゾート	30百万円
計	34,419百万円

(注) 連帯保証の保証総額を記載しております。

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. 社債の債務履行引受契約に係る偶発債務

25,000百万円

#### 6. 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	20,666百万円
長期金銭債権	864百万円
短期金銭債務	25,816百万円
長期金銭債務	4,876百万円

#### 7. 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

#### 【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	12,275百万円
営業費用に関する取引高	18,464百万円
営業取引以外の取引高	7,012百万円

#### 【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	276,104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241,100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	8,255百万円
関係会社株式等評価損	5,817百万円
退職給付引当金	2,535百万円
匿名組合分配損益未実現	2,116百万円
受取補償金	1,017百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	859百万円
販売用不動産評価損	531百万円
投資有価証券評価損	459百万円
その他の	4,903百万円
繰延税金資産小計	26,497百万円
評価性引当額	△17,082百万円
繰延税金資産合計	9,414百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	20,231百万円
買換資産圧縮積立金	2,565百万円
その他の	1,295百万円
繰延税金負債合計	24,091百万円
繰延税金の純額（負債）	14,677百万円

### 【企業結合等に関する注記】

（取得による企業結合）

連結注記表【企業結合等に関する注記】に同一の内容を記載しているため注記を省略しております。

### 【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） （注2）	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）	△640	短期貸付金 関係会社 長期貸付金	640 16,215

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

1,948円17銭

1株当たり当期純利益

122円35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（BBT）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241千株であり、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197千株であります。

### 【重要な後発事象に関する注記】

（子会社株式の追加取得）

連結注記表【重要な後発事象に関する注記】に同一の内容を記載しているため注記を省略しております。