

株 主 各 位

電子提供措置の開始日 2025年2月25日

第207期定時株主総会招集ご通知
交付書面への記載を省略した事項

第207期（自2024年1月1日至2024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」	8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」	22頁
■ 計算書類の「個別注記表」	26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、書面交付請求された株主様へご送付している書面には記載しておりません。

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「内部統制システム」という。)を整備し、その徹底を図ることを基本方針としております。

(1)取締役・使用人の職務の執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

- ① 当社は、コンプライアンスの徹底を経営の基本方針と位置付け、「コンプライアンス規程」を定めるとともに、同規程に基づき、コンプライアンス体制を整備する。
- ② 当社は、当社グループのリスク管理及びコンプライアンスを統括するために、社長を委員長とするリスクマネジメント委員会を設置し、同委員会において、コンプライアンス体制の適切な運用及びその改善等を図る。
- ③ リスクマネジメント委員会は、必要に応じ、コンプライアンス体制の運用状況等について、取締役会及び監査役会に報告する。
- ④ 当社は、不正行為その他コンプライアンス上の問題の存在を認識した役職員が通報するための体制を整備するために「内部通報規程」を定めるとともに、役職員からの通報窓口を社内及び社外に設け、役職員にこれらを周知する。
- ⑤ 当社は、「内部通報規程」に基づき通報された事項について、速やかに必要な調査等を行うとともに、必要に応じ、是正措置及び再発防止策を講じる。
- ⑥ 当社は、通報窓口不正行為その他コンプライアンス上の問題を通報した者が、通報したことを理由として不利な取扱いを受けないことがないよう体制を整備する。
- ⑦ 当社は、「反社会的勢力排除規程」を定め、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。

(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体制

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。)、その他の情報について、「文書管理規程」及び「情報管理規程」に基づき、文書等管理統括部門及び情報管理統括責任者を定め、各規程の定めに従い適切に保存及び管理を行う。

(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、当社グループのリスクを管理し、その企業価値を最大化するために「リスク管理規程」を定め、同規程に基づき、各部門において所管する業務に係るリスクを継続的に監視及びこれに対応するとともに、リスクマネジメント委員会において当社グループのリスクを総括的に管理する。

- ② リスクマネジメント委員会は、当社グループのリスクの評価及び分析を行い、リスク発生前の予防、リスクが顕在化した場合の対応策、その再発防止等を審議し、必要に応じて、取締役会に付議又は報告する。
- ③ 内部監査室は、リスク管理体制及びリスク管理業務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及び監査役等に報告する。
- ④ 当社は、大震災等の緊急事態発生時の対応に係る基本計画を定め、同基本計画に基づき、緊急事態発生時における事業継続のための体制を整備し、危機管理訓練等により準備状況の把握及び点検を行う。

(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 取締役会は、経営資源の適正な配分等を考慮の上、当社グループの経営計画、年度毎の事業計画並びに予算及び資金に関する計画等を決定し、業務の効率化及び実効性の向上を図るとともに、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。
- ③ 当社は、各部門の業務の組織的かつ効率的な執行及び運用を図るために、「組織規程」、「職務権限規程」及び「稟議規程」を定め、各部門の業務及び権限並びに各業務の意思決定権者を明確にする。

(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、当社グループの企業価値の最大化を目指したグループ経営に取り組むために、当社グループの内部統制システムを整備する。
- ② 当社は、当社グループの内部統制システムの改善及び高度化を図るために、社長を委員長とする内部統制委員会を設置し、同委員会において、当社グループの内部統制システムの整備及び運用状況のモニタリングを実施する。
- ③ 当社は、「コンプライアンス規程」に基づき、「グループコンプライアンス憲章」、「コンプライアンス行動指針」及び「グループコンプライアンスマニュアル」を定めるとともに、研修等を通じて、当社グループ及びその役職員にこれらの周知を図り、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。
- ④ リスクマネジメント委員会は、当社グループにおけるリスク及びコンプライアンスに関する事項を審議し、当社グループのリスク管理及びコンプライアンスを統括する。
- ⑤ 当社は、当社グループ全体の企業価値の最大化を目指したグループ経営に取り組むために、社長を委員長とするグループ経営会議を設置し、同会議において、「グループ経営会議規程」に基づき、当社グループに関する重要事項を審議するとともに、その業務遂行状況及びその他の経営に関する重要事項を共有する。
- ⑥ 当社は、「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立するために、社長を委員長とするサステナビリティ委員会を設置し、同委員会において、「サステナビリティ推進規程」に基づき、当社グループの持続的な成長及び持続可能な社会の実現に向けた取り組みを推進する。

- ⑦ 当社は、「グループ経営管理規程」に基づき、当社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とともに、コンプライアンスに関する事項などを当社への報告事項として、当社グループ各社に対し、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。
- ⑧ 当社は、当社の取締役又は監査役等を当社グループ各社に派遣する等の方法により、当社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。また、当社取締役は、年度毎に当社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。
- ⑨ 当社は、不正行為その他コンプライアンス上の問題の存在を認識した当社グループの役職員が通報するための当社グループ共通の通報窓口を社外に設け、当社グループの役職員に周知する。当社は、通報された事項について、「内部通報規程」に基づき、必要な調査等を行うとともに、当社グループとして必要な再発防止策等を講じる。
- ⑩ 当社は、金融商品取引法に基づき、当社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。
- ⑪ 内部監査室は、「内部監査規程」に基づき、当社及び当社グループ各社の内部監査を実施し、その結果を社長及び監査役等に報告する。

(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と当該使用人の取締役からの独立性及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

- 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 監査役スタッフは、監査役の職務を補助する際は、監査役の指揮命令に従うものとし、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、懲戒等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、グループ経営会議及び内部統制委員会については、監査役の出席を確保する。
- ② 取締役は、当社グループに著しい損害を及ぼすおそれのある事実又は法令若しくは定款に違反する重大な事実が発生した場合、その内容について、速やかに監査役に報告する。
- ③ リスクマネジメント委員会は、コンプライアンス上重要な事項について、速やかに監査役に報告する。
- ④ 内部監査室は、内部監査状況について、定期的に、監査役に報告する。
- ⑤ 法務コンプライアンス部は、不正行為等の通報状況及びその内容について、定期的に、監査役に報告する。
- ⑥ 当社は、監査役に不正行為その他コンプライアンス上の問題を報告した者が、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) 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針

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又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と認められた場合を除き、速やかにその費用又は債務を負担する。

(9) 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、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 内部監査室は、内部監査計画の策定、内部監査結果等について、監査役と密接な情報交換及び連携を図る。

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、リスクマネジメント委員会を1回開催し、当社グループにおけるコンプライアンス経営の推進等について審議するとともに、コンプライアンス体制の運用状況等についてモニタリングを行いました。
- ② 当社は、当社グループにおけるコンプライアンス経営の推進のために、リスクマネジメント委員会の下部組織として設置するコンプライアンス分科会を2回開催し、コンプライアンス施策の計画に関する審議や進捗状況のモニタリングなどを行いました。
- ③ 当社は、当社グループの役職員に対して、コンプライアンスに関する各種研修等を実施し、「グループコンプライアンス憲章」、「コンプライアンス行動指針」及び「グループコンプライアンスマニュアル」を周知するとともに、コンプライアンス意識の浸透を図りました。
- ④ 当社は、コンプライアンスに関する施策の効果を検証するため、当社グループの役職員を対象に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) リスク管理に関する取り組み

- ① 当社は、リスクマネジメント委員会において、当社グループにおけるリスク管理について審議するとともに、当社グループの経営上重要なリスク（対策優先リスク）に係る評価及び分析、予防策及び対応策の策定並びに対応状況の定期的なモニタリングを行いました。
- ② 当社は、災害等のリスクに関する対応を行うために、リスクマネジメント委員会の下部組織として設置するBCM分科会を2回開催し、BCP対応状況のモニタリングなどを行いました。
- ③ 当社は、当社グループにおける緊急事態発生時の事業継続計画に関する基本方針である「東京建物グループ事業継続計画基本方針」及び当社グループ共通の事業継続計画である「東京建物グループ事業継続計画」に基づき、緊急事態発生時における対応の実効性を高めるために、災害対策訓練を実施しました。
- ④ 内部監査室は、リスク管理体制及びリスク管理業務の適切性等を評価し、その結果を社長及び監査役等に報告しました。

(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、社外取締役4名を含む取締役12名で構成されています。
- ② 当社は、取締役会を16回開催し、法令又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。
- ③ 当社は、取締役会の任意の諮問機関として、取締役候補者の指名、代表取締役の選定及び解職並びに取締役の報酬等を審議する「指名・報酬諮問委員会」を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構成員の過半数を社外取締役としております。
- ④ 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。
- ⑤ 当社は、グループ経営会議を36回開催し、取締役会付議事項その他重要な業務執行について審議しました。

(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、内部統制委員会を2回開催し、当社グループの内部統制システムの評価、改善及び高度化等について審議しました。
- 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及び審議するとともに、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、サステナビリティ委員会を2回開催し、当社グループのサステナビリティに関する目標や具体的な取り組みの進捗状況に係るモニタリング及び評価等について、協議及び報告を行いました。
- ④ 当社は、サステナビリティ委員会の下部組織として設置するサステナビリティ推進協議会を随時開催し、同委員会での協議及び報告事項の共有や当社グループのサステナビリティに関する具体的な取り組みの推進等を行いました。
- ⑤ 当社は、人権方針に基づく取り組みの推進のために、サステナビリティ委員会の下部組織として設置する人権分科会を随時開催し、人権方針に基づく取り組みの推進及び取り組み状況の報告等を行いました。
- ⑥ 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ています。
- ⑦ 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27件の内部監査を実施し、その結果を社長及び監査役等に報告しました。

(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 監査役会は、社外監査役2名を含む監査役4名で構成され、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議及び決議を行いました。
- ② 監査役は、取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べるとともに、会計監査人、取締役及び各部署から、適宜必要な報告及び説明を受け、業務の執行状況を把握しました。

事業報告

- ③ 常勤監査役は、グループ経営会議、内部統制委員会、リスクマネジメント委員会及びサステナビリティ委員会等の重要な会議に出席し、必要に応じて意見を述べました。
- ④ 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及び説明を受けました。

連結計算書類 [連結株主資本等変動計算書]

当連結会計年度(自2024年1月1日至2024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	66,262	219,528	△421	377,821
当期変動額					
剰余金の配当			△15,475		△15,475
親会社株主に帰属する 当期純利益			65,882		65,882
自己株式の取得				△344	△344
自己株式の処分		0		18	18
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	50,407	△325	50,081
当期末残高	92,451	66,262	269,936	△747	427,902

(単位:百万円)

	その他の包括利益累計額					非支配株主 持分	純資産 合計
	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	71,526	43,187	5,011	△647	119,078	11,135	508,035
当期変動額							
剰余金の配当							△15,475
親会社株主に帰属する 当期純利益							65,882
自己株式の取得							△344
自己株式の処分							18
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△13,974	—	2,854	204	△10,916	323	△10,593
当期変動額(合計)	△13,974	—	2,854	204	△10,916	323	39,488
当期末残高	57,551	43,187	7,865	△443	108,162	11,458	547,524

(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。

連結計算書類

前連結会計年度（ご参考）（自2023年1月1日至2023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	66,539	189,501	△443	348,048
当期変動額					
剰余金の配当			△15,057		△15,057
親会社株主に帰属する 当期純利益			45,084		45,084
自己株式の取得				△3	△3
自己株式の処分		0		26	26
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		△276			△276
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額(合計)	—	△276	30,026	22	29,772
当期末残高	92,451	66,262	219,528	△421	377,821

（単位：百万円）

	その他の包括利益累計額					非支配株主 持分	純資産 合計
	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	50,332	43,187	4,604	△179	97,945	10,843	456,838
当期変動額							
剰余金の配当							△15,057
親会社株主に帰属する 当期純利益							45,084
自己株式の取得							△3
自己株式の処分							26
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動							△276
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	21,194	—	406	△467	21,133	291	21,424
当期変動額(合計)	21,194	—	406	△467	21,133	291	51,197
当期末残高	71,526	43,187	5,011	△647	119,078	11,135	508,035

（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	39社
主要な連結子会社の名称	東京建物不動産販売㈱、東京不動産管理㈱、㈱東京建物アメニティサポート、東京建物リゾート㈱、日本パーキング㈱

Tokyo Tatemono (Thailand) Ltd.及びTT Investment Holdings Australia Pty Limitedほか2社は、新たに設立したため、連結の範囲に含めております。
鈴木三栄㈱ほか1社は、株式を取得したため、連結の範囲に含めております。
北青山三丁目プロジェクト特定目的会社は、優先出資により、連結の範囲に含めております。

(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	㈱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	29社
主要な関連会社の名称	霞が開開発特定目的会社

Denver Multifamily LLCほか8社は、株式を取得したため、持分法適用の範囲に含めております。
貴陽万商建設有限公司は、新規設立したため、持分法適用の範囲に含めております。
Raimon Land Twenty Six Co., Ltd.ほか1社は、株式を譲渡したため、持分法適用の範囲から除外しております。
西淀川ロジスティクス特定目的会社は、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。

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次の通りであります。

3月31日決算会社	3社（注）1
6月30日決算会社	3社（注）1
11月30日決算会社	1社（注）2

（注）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。

（注）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。

連結計算書類

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
市場価格のない株式等以外のもの

償却原価法（定額法）

市場価格のない株式等

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

② 棚卸資産

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。

前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。

完成工事補償引当金

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

賞与引当金

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

役員賞与引当金

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

役員株式給付引当金

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

役員退職慰労引当金

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

連結計算書類

(4) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

①重要な繰延資産の処理方法

社債発行費については、支出時に全額費用として処理しております。

②重要なヘッジ会計の方法

i. ヘッジ会計の方法

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

ii. ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	金利スワップ
ヘッジ対象	借入金

iii. ヘッジ方針

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

iv. ヘッジ有効性評価の方法

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

③退職給付に係る会計処理の方法

i. 退職給付見込額の期間帰属方法

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

ii. 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

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

④重要な収益及び費用の計上基準

i. 収益認識基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下の通りであります。

ビル事業においては、主にオフィスビル、商業施設、物流施設等の開発・販売・賃貸・運営・管理等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務、不動産を賃貸する義務及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

住宅事業においては、主にマンション等の開発・分譲・販売・賃貸・運営・管理等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務、不動産を賃貸する義務及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

アセットサービス事業においては、主に不動産の売買・仲介・コンサルティング及び駐車場の開発・運営等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務、不動産の売買契約を媒介する義務及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

これらの履行義務のうち、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務等については、物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。取引価格は、顧客との契約における金額に基づき決定しており、契約に定められた時期に受領しております。なお、マンション等の分譲においては、通常、契約締結時に取引価格の一部を手付金として受領し、残額を物件の引渡時に受領しております。

また、不動産の売買契約を媒介する義務等については、仲介物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。取引価格は、顧客との媒介契約により決定しており、当該契約に基づき受領しております。

一方、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等については、内容に応じて一時点又は一定の期間にわたり履行義務を充足し、収益を計上しております。取引価格は、顧客との委託契約により決定しており、当該契約に基づき受領しております。なお、顧客との契約に基づき不動産を賃貸する義務等については、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号2007年3月30日)に基づき収益を認識しております。

以上の履行義務に関して、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。

ii. 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。

iii. 広告宣伝費等の計上基準

分譲マンションに係る広告宣伝費等については、収益に対応させるため顧客への引渡し前まで資産計上し、引渡し時点において一括で費用計上しております。

連結計算書類

⑤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、その効果の発現する期間(10年~20年)にわたって均等償却を行っております。

【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	974,614百万円
無形固定資産	137,273百万円
減損損失(注)	1,270百万円

(注)建替関連損失として計上した931百万円を含んでおります。

(2)その他の情報

①(1)に記載した金額の算出方法

「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価額を算定しており、主要な仮定は、開発スケジュール、開発後の想定テナント賃料、建設工事コスト及び割引率であります。

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

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. 棚卸資産の評価

(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	261,318百万円
仕掛販売用不動産	168,514百万円
開発用不動産	138,095百万円
評価損計上額	244百万円

(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

各販売用不動産等において、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。

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

棚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(注)1	38,094百万円
持分法適用に伴う負債(注)2、3	146百万円
在外持分法適用関連会社に係る持分法による投資利益	815百万円

(注)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。

(注)2. 連結貸借対照表上、固定負債「その他」に計上しております。

(注)3. 前連結会計年度において、持分法適用関連会社であるYangon Museum Development Pte. Ltd.(以下、YMDという)の借入金に対して行っていた債務保証に関しては、債務超過額のうち投資額を超えて当社が負担すると想定される部分について、持分法適用に伴う負債として固定負債「その他」に計上しておりました。当連結会計年度において、債務保証を当社が履行した結果、求償債権が生じたため、固定負債「その他」に計上していた部分については、連結計算書類上、当該求償債権から直接減額する形で表示しております。

連結計算書類

(2)その他の情報

当社グループは中国、東南アジア、米国及び豪州において、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。

(1)の金額の算出方法等は、在外持分法適用関連会社が保有する固定資産については、1. 固定資産の評価の内容と同一であります。また、在外持分法適用関連会社が保有する棚卸資産については、2. 棚卸資産の評価の内容と同一であります。

【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

販売用不動産	77百万円	
建物及び構築物	53,841百万円	(49,520百万円)
土地	21,459百万円	
その他(有形固定資産)	172百万円	(172百万円)
借地権	90,532百万円	(90,532百万円)
敷金及び保証金	4,512百万円	(4,512百万円)

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	3,240百万円	(3,240百万円)
未払金	202百万円	
その他(流動負債)	16百万円	
長期借入金	122,149百万円	(122,149百万円)
受入敷金保証金	93百万円	
その他(固定負債)	1,622百万円	

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305百万円を、関係会社の資金借入等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	927百万円
仕掛販売用不動産	4,572百万円
建物及び構築物他	18,887百万円
その他(投資その他の資産)	1百万円
計	24,389百万円

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 217,383百万円

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	3,885百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証	
SC Asset Three Company Limited	912百万円
XW BP2 Company Limited	754百万円
XW EEC1 Company Limited	436百万円
SC CD3 Company Limited	823百万円
SC L1 Company Limited	848百万円
共同事業者の借入金に対する債務保証	
(株)前川	1,684百万円
(株)瀬戸田リゾート	30百万円
計	9,376百万円

(注)当連結会計年度において、持分法適用関連会社であるYangon Museum Development Pte. Ltd.(以下、本プロジェクト会社という。)の借入金に対して行っていた債務保証を当社が履行いたしました。この結果、本プロジェクト会社に対する求償債権7,321百万円が生じております。

なお、本プロジェクト会社は実質的な債務超過であるため、「持分法会計に関する実務指針」(会計制度委員会報告第9号)に基づき、投資有価証券をゼロとしたうえで、投資額を超える部分にあたる5,753百万円については、求償債権から減額しております。また、上記処理の結果残った求償債権1,568百万円(投資その他の資産(その他)に計上)に対して、貸倒引当金を計上しております。

連結計算書類

5. 事業用土地の再評価

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

・再評価の方法

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

・再評価を行った年月日

2000年12月31日

6. 当連結会計年度において、有形固定資産15,271百万円、無形固定資産3,180百万円を保有目的の変更により、販売用不動産18,451百万円に振替えております。

7. 圧縮記帳額

当連結会計年度において、都市再開発法による第一種市街地再開発事業に伴う権利変換により取得価額から控除した圧縮記帳額
建設仮勘定 4,334百万円

【連結損益計算書に関する注記】

建替関連損失

賃貸ビルの建替計画に伴う損失であり、内訳は次の通りであります。

減損損失(注)	931百万円
計	931百万円

(注)当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、建替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、当該減少額を建替関連損失として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は、使用価値により測定をしており、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスであるため、回収可能価額をゼロとして評価しております。

主な用途	種類	場所	建替関連損失 (百万円)
賃貸ビル	建物及び構築物他	東京都渋谷区	931

【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
2024年3月27日 定時株主総会	普通株式	7,737	37	2023年12月31日	2024年3月28日
2024年8月8日 取締役会	普通株式	7,737	37	2024年6月30日	2024年9月6日

(注)1. 2024年3月27日定時株主総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8百万円が含まれております。

2. 2024年8月8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12百万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
2025年3月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	12,129	58	2024年12月31日	2025年3月27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20百万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

2024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、現金は注記を省略しており、預金、短期借入金及びコマーシャル・ペーパーは短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似していることから、注記を省略しております。

また、デリバティブ取引に関し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。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1)有価証券及び投資有価証券 其他有価証券	118,962	118,962	-
資産計	118,962	118,962	-
(1)1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	879,519	868,342	△11,176
(2)1年内償還予定の社債及び社債	265,000	256,786	△8,213
負債計	1,144,519	1,125,129	△19,390

(注)市場価格のない株式等及び組合出資金等の連結貸借対照表計上額は次の通りであり、上記表の「有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
①非上場株式等	3,085
②組合出資金等 (*1)	6,002

(*1)組合出資金等は、主に匿名組合出資金であります。これらは「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)第24-16項に従い、時価開示の対象とはしておりません。

連結計算書類

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルの時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券（注）				
その他有価証券				
株式	102,274	－	－	102,274
債券	－	2,989	－	2,989
その他	11,195	－	988	12,183
資産計	113,470	2,989	988	117,448

(注) 時価算定会計基準適用指針第24-9項に従い経過措置を適用した投資信託財産が不動産である投資信託については、上記表には含めておりません。連結貸借対照表における当該投資信託の金額は1,514百万円であります。なお、期首残高から期末残高への調整表は重要性が乏しいため注記を省略しております。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	－	868,342	－	868,342
1年内償還予定の社債及び社債	－	256,786	－	256,786
負債計	－	1,125,129	－	1,125,129

(注) 1. 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

資産

① 有価証券及び投資有価証券

上場株式については取引所の価格によっており、市場の活発性に基づきレベル1の時価に分類しております。

市場価格のある債券(社債)については売買参考統計値等によっており、レベル2の時価に分類しております。

上場不動産投資信託については取引所の価格によっており、市場の活発性に基づきレベル1の時価に分類しております。

市場価格のない優先出資証券については、投資先が保有する不動産を時価評価する修正純資産法により算定しており、時価に対して観察できないインプットによる影響額が重要であるため、レベル3の時価に分類しております。

負債

① 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しております。

変動金利(金利スワップの特例処理の対象を除く。)によるものは、短期間で市場金利を反映し、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。

変動金利による長期借入金のうち、金利スワップの特例処理の対象とされたものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しております。

これらはレベル2の時価に分類しております。

② 1年内償還予定の社債及び社債

当社の発行する社債の時価は売買参考統計値等によっており、レベル2の時価に分類しております。

(注) 2. 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債のうちレベル3の時価に関する情報

レベル3に該当する金融商品に重要性がないため、記載を省略しております。

【企業結合等に関する注記】

(取得による企業結合)

当社は、2024年10月24日開催の取締役会において、鈴木三栄株式会社の全株式を取得して完全子会社化することについて決議し、2024年12月5日付で株式譲渡契約を締結、2024年12月20日付で全株式を取得いたしました。

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 鈴木三栄株式会社

事業の内容 不動産賃貸事業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループの重要事業として位置づけておりますビル事業のさらなる拡大を図るためであります。

(3) 企業結合日

2024年12月20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

100.0%

(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

2024年12月期末をみなし取得日としているため、当連結会計年度に係る連結損益計算書には被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価 現金 46,922百万円

取得原価 46,922百万円

4. 主要な取得関連費用の内訳及び金額

デューデリジェンス費用等 25百万円

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

9,964百万円

(2) 発生原因

取得原価が、受け入れた資産及び引き受けた負債に配分された純額を上回るため、その超過額をのれんとして処理しております。

(3) 償却方法及び償却期間

20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 15,539百万円

固定資産 36,473百万円

資産合計 52,013百万円

流動負債 3,896百万円

固定負債 11,159百万円

負債合計 15,056百万円

連結計算書類

【賃貸等不動産に関する注記】

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

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

	連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
	当連結会計年度末残高 (百万円)	(百万円)
賃貸等不動産	775,148	1,286,208
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	252,591	297,121

(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。

【収益認識に関する注記】

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 事業 (注) 1	合計
	ビル事業	住宅事業	アセット サービス 事業	計		
不動産売上	53,215	182,083	14,759	250,058	-	250,058
不動産賃貸	81,421	5,941	6,650	94,013	-	94,013
その他のサービス提供	41,936	23,456	33,332	98,724	20,926	119,651
外部顧客への売上高	176,573	211,481	54,742	442,797	20,926	463,724
顧客との契約から生じる収益	99,587	191,787	42,810	334,185	20,312	354,498
その他の源泉から生じる収益(注) 2	76,985	19,693	11,932	108,611	614	109,226
外部顧客への売上高	176,573	211,481	54,742	442,797	20,926	463,724

(注) 1. 「その他事業」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、資産運用事業及び海外事業等を行っております。

2. 「その他の源泉から生じる収益」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入及び会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づく不動産売上等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、【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】4. 会計方針に関する事項(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④重要な収益及び費用の計上基準に記載の通りであります。

3. 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：百万円)

	当連結会計年度 期首残高 (2024年1月1日)	当連結会計年度 期末残高 (2024年12月31日)
顧客との契約から生じた債権	9,859	10,814
契約資産	50	250
契約負債	37,586	37,660

顧客との契約から生じた債権は、連結会計年度末時点で支払いに対する権利が無条件になっている営業未収入金及び受取手形等であります。

契約資産は、連結会計年度末時点で顧客の支配する資産を創出しているがまだ請求していない作業に係る対価に対する当社グループの権利に関連するものであります。契約資産は、支払いに対する権利が無条件になった時点で債権に振り替えられます。

連結計算書類

契約負債は、財又はサービスを顧客に移転する当社グループの義務に対して、当社グループが顧客から対価を受け取ったもの又は対価を受け取る期限が到来しているものであり、主として連結会計年度末時点で顧客から受領した、又は受領する期限が到来している分譲マンションの手付金であります。

当連結会計年度中に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、21,356百万円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループが未充足（又は部分的に未充足）の履行義務に配分した取引価格は、主に住宅事業の不動産売上に関するもの等で40,946百万円であり、概ね連結会計年度末日後、3年以内に収益認識される予定であります。

なお、注記にあたっては実務上の便法を適用し、当初の予想契約期間が1年以内の契約、及び履行義務の充足から生じる収益を適用指針第19項に従って認識している契約等は含んでおりません。

【1株当たり情報に関する注記】

1株当たり純資産額 2,567円66銭

1株当たり当期純利益 315円50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351千株であり、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305千株であります。

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。

連結計算書類

(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 (自2024年1月1日 至2024年12月31日)	前連結会計年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,894	20,588
投資活動によるキャッシュ・フロー	△142,089	△54,069
財務活動によるキャッシュ・フロー	105,636	77,908
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,395	435
現金及び現金同等物の増減額	△16,163	44,864
現金及び現金同等物の期首残高	127,303	82,439
現金及び現金同等物の期末残高	111,139	127,303

計算書類 [株主資本等変動計算書]

当事業年度(自2024年1月1日至2024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	0	63,729	5,786	75	193,073	198,935
当期変動額								
剰余金の配当							△15,475	△15,475
当期純利益							57,616	57,616
買換資産圧縮積立金の積立					873		△873	—
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				
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	857	—	41,282	42,140
当期末残高	92,451	63,729	0	63,730	6,644	75	234,356	241,076

計算書類

(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	△425	354,691	62,980	43,187	106,168	460,859
当期変動額						
剰余金の配当		△15,475				△15,475
当期純利益		57,616				57,616
買換資産圧縮積立金の積立		—				—
買換資産圧縮積立金の取崩		—				—
自己株式の取得	△344	△344				△344
自己株式の処分	18	18				18
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			△14,953	—	△14,953	△14,953
当期変動額(合計)	△325	41,815	△14,953	—	△14,953	26,861
当期末残高	△751	396,506	48,027	43,187	91,215	487,721

(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。

計算書類

前事業年度（ご参考）（自2023年1月1日至2023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	0	63,729	5,802	75	175,850	181,728
当期変動額								
剰余金の配当							△15,057	△15,057
当期純利益							32,264	32,264
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				
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	—	17,222	17,207
当期末残高	92,451	63,729	0	63,729	5,786	75	193,073	198,935

計算書類

(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	△448	337,461	45,059	43,187	88,247	425,708
当期変動額						
剰余金の配当		△15,057				△15,057
当期純利益		32,264				32,264
買換資産圧縮積立金の取崩		—				—
自己株式の取得	△3	△3				△3
自己株式の処分	26	26				26
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			17,921	—	17,921	17,921
当期変動額(合計)	22	17,229	17,921	—	17,921	35,150
当期末残高	△425	354,691	62,980	43,187	106,168	460,859

(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
その他有価証券
市場価格のない株式等以外のもの
市場価格のない株式等

償却原価法（定額法）
移動平均法による原価法

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

(2) 棚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

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。

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. 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。前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。

投資損失引当金

子会社等への投資に係る損失に備えて、財政状態並びに将来の回復見込等を勘案して必要と認められる額を計上しております。

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。

役員株式給付引当金

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。

債務保証損失引当金

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。

4. 重要な収益及び費用の計上基準

(1)収益認識基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下の通りであります。

ビル事業においては、主にオフィスビル、商業施設、物流施設等の開発・販売・賃貸・運営等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務、不動産を賃貸する義務及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。住宅事業においては、主にマンション等の開発・分譲・販売・賃貸・運営等を行っており、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務、不動産を賃貸する義務及び顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等を負っております。

これらの履行義務のうち、顧客との契約に基づき不動産の引渡しを行う義務等については、物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。取引価格は、顧客との契約における金額に基づき決定しており、契約に定められた時期に受領しております。なお、マンション等の分譲においては、通常、契約締結時に取引価格の一部を手付金として受領し、残額を物件の引渡時に受領しております。

一方、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務等については、内容に応じて一時点又は一定の期間にわたり履行義務を充足し、収益を計上しております。取引価格は、顧客との委託契約により決定しており、当該契約に基づき受領しております。

なお、顧客との契約に基づき不動産を賃貸する義務等については、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づき収益を認識しております。

以上の履行義務に関して、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

また、対価の金額が変動しうる重要な変動対価はありません。

(2)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。

(3)広告宣伝費等の計上基準

分譲マンションに係る広告宣伝費等については、収益に対応させるため顧客への引渡し前まで資産計上し、引渡し時点において一括で費用計上しております。

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。

計算書類

【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	825,057百万円
無形固定資産	33,398百万円
建替関連損失	890百万円

(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. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	193,248百万円
仕掛販売用不動産	149,225百万円
開発用不動産	137,881百万円
評価損計上額	243百万円

(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. 棚卸資産の評価の内容と同一であります。

3. 関係会社株式及び出資金の評価

(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	150,655百万円
投資損失引当金（投資その他の資産）	△738百万円

(2) その他の情報

①(1)に記載した金額の算出方法

関係会社株式及び出資金は、取得原価をもって貸借対照表価額としておりますが、当該会社の財政状態の悪化により、実質価額が著しく低下したときは、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として計上しております。

また、実質価額が著しく低下している状況には至っていないものの、実質価額がある程度低下したときに、その低下に相当する額を投資損失引当金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

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

関係会社株式及び出資金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。)に対する求償債権の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

求償債権（投資その他の資産）	7,321百万円
貸倒引当金（投資その他の資産）	△7,321百万円
貸倒引当金繰入額（特別損失）	3,110百万円

(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りましたが、当事業年度において当社が債務保証を履行した結果、YMDに対する求償債権7,321百万円(投資その他の資産(その他)に計上)が生じております。

また、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、当該求償債権の回収可能性が低いと判断したため、求償債権全額に対して貸倒引当金を計上しております。

なお、損益計算書上においては、求償債権全額に対する貸倒引当金繰入額7,321百万円と債務保証損失引当金(前事業年度末残高)取崩額4,210百万円を相殺し、貸倒引当金繰入額3,110百万円として表示しております。

②会計上の見積りに用いた主要な仮定

求償債権の回収可能性の検討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

貸倒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に変更が生じた際や、今後の為替変動により、求償債権の評価替えを行った際には、翌事業年度以降に追加引当又は取崩が必要となる可能性があります。

計算書類

【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	4,330百万円
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	93百万円
その他(固定負債)	1,622百万円

上記のほか、投資有価証券305百万円を、関係会社の資金借入等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	927百万円
仕 掛 販 売 用 不 動 産	4,629百万円
建 物 他	18,887百万円
その他(投資その他の資産)	1百万円
計	24,445百万円

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

138,755百万円

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	3,885百万円
在外関連会社の借入金に対する債務保証	
XW BP2 Company Limited	754百万円
XW EEC1 Company Limited	436百万円
SC CD3 Company Limited	823百万円
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	12百万円
日本パーキング(株)	4百万円
共同事業者の借入金に対する債務保証	
(株)前川	1,684百万円
(株)瀬戸田リゾート	30百万円
計	7,631百万円

(注)当事業年度において、持分法適用関連会社であるYangon Museum Development Pte. Ltd.(以下、本プロジェクト会社という。)の借入金に対して行っていた債務保証を当社が履行いたしました。この結果、本プロジェクト会社に対する求償債権7,321百万円(投資その他の資産(その他)に計上)が生じております。なお、本プロジェクト会社は実質的な債務超過であるため、求償債権全額に対して、貸倒引当金を計上しております。

また、求償債権全額に対する貸倒引当金繰入額7,321百万円と債務保証損失引当金(前事業年度末残高)取崩額4,210百万円を相殺し、貸倒引当金繰入額(特別損失)3,110百万円として表示しております。

5. 関係会社に対する金銭債権及び債務(区分表示したものを除く)

短 期 金 銭 債 権	39,016百万円
長 期 金 銭 債 権	9,203百万円
短 期 金 銭 債 務	37,228百万円
長 期 金 銭 債 務	5,630百万円

6. 事業用土地の再評価

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

・再評価の方法

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

・再評価を行った年月日

2000年12月31日

7. 当事業年度において、有形固定資産15,271百万円、無形固定資産3,180百万円を保有目的の変更により、販売用不動産18,451百万円に振替えております。

8. 圧縮記帳額

当事業年度において、都市再開発法による第一種市街地再開発事業に伴う権利変換により取得価額から控除した圧縮記帳額
建設仮勘定 4,334百万円

計算書類

【損益計算書に関する注記】

1. 関係会社との取引高	
営業収益に関する取引高	15,194百万円
営業費用に関する取引高	18,510百万円
営業取引以外の取引高	6,072百万円
2. 建替関連損失	
賃貸ビルの建替計画に伴う損失であり、内訳は次の通りであります。	
減損損失(注)	890百万円
計	890百万円

(注)当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っております。

当事業年度において、建替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、当該減少額を建替関連損失として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は、使用価値により測定をしており、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスであるため、回収可能価額をゼロとして評価しております。

主な用途	種類	場所	建替関連損失 (百万円)
賃貸ビル	建物及び構築物他	東京都渋谷区	890

【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 391,463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351,300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	8,058百万円
関係会社株式等評価損	5,621百万円
販売用不動産減価償却費	2,804百万円
退職給付引当金	2,508百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	2,276百万円
匿名組合分配損益未実現	1,933百万円
受取補償金	1,353百万円
販売用不動産評価損	708百万円
その他	9,100百万円
繰延税金資産小計	34,365百万円
評価性引当額	△19,374百万円
繰延税金資産合計	14,990百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	20,626百万円
買換資産圧縮積立金	2,929百万円
その他	1,489百万円
繰延税金負債合計	25,045百万円
繰延税金の純額(負債)	10,054百万円

計算書類

【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。

【収益認識に関する注記】

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結注記表【収益認識に関する注記】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。

【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	東京建物不動産販売㈱	所有 直接100%	資金の貸付	資金の貸付 (注) 1	8,698	短期貸付金	26,818

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

2,336円10銭

1株当たり当期純利益

275円91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351千株であり、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305千株であります。

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。