

## 【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年11月26日

【会社名】 中央日本土地建物グループ株式会社

【英訳名】 Chuo-Nittochi Group Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 平松 哲郎

【本店の所在の場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 該当事項はありません。

【事務連絡者氏名】 日本土地建物株式会社  
経理部長 穂満 敏朗  
中央不動産株式会社  
執行役員経理部長 内田 盛康

【最寄りの連絡場所】 日本土地建物株式会社  
東京都千代田区霞が関一丁目4番1号  
中央不動産株式会社  
東京都千代田区丸の内一丁目6番1号

【電話番号】 日本土地建物株式会社  
03(3501)7277  
中央不動産株式会社  
03(3213)5626

【事務連絡者氏名】 日本土地建物株式会社  
経理部長 穂満 敏朗  
中央不動産株式会社  
執行役員経理部長 内田 盛康

【届出の対象とした募集有価証券の種類】 株式

【届出の対象とした募集金額】 195,918百万円  
(注) 本届出書提出日において未確定であるため、日本土地建物株式会社(以下「日本土地建物」といいます。)及び中央不動産株式会社(以下「中央不動産」といいます。)の2019年3月31日現在における株主資本の額(簿価)を合算した金額を記載しております。

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

## 第一部 【証券情報】

### 第1 【募集要項】

#### 1 【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	3,668,543株 (注) 1, 2	完全議決権株式であり、剰余金の配当に関する請求権その他の権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式です。なお、当社は種類株式発行会社ではありません。 単元株式は50株であります。

- (注) 1 日本土地建物の発行済株式総数2,604,000株(2019年3月31日時点)、中央不動産の発行済株式総数6,427,800株(2019年3月31日時点)に基づいて算出しております。ただし、両社は、本株式移転の効力発生までに、それぞれが保有する自己株式(本株式移転に際して行使される会社法第806条第1項に定める反対株主の株式買取請求に係る株式の買取りによって取得する自己株式を含みます。)のうち実務上消却可能な範囲の株式を消却することを予定しているため、日本土地建物が2019年3月31日時点で保有する自己株式(124,600株)については、上記の算出において、新株交付の対象から除外しております。なお、実際に消却される自己株式数については現状において未確定であるため、実際に当社が交付する新株式数は変動することがあります。
- 2 普通株式は、中央不動産は2019年10月17日、日本土地建物は2019年10月25日に開催された取締役会の決議(株式移転計画作成及び経営統合契約締結の承認)並びに2019年12月12日に開催予定の日本土地建物・中央不動産両社の臨時株主総会の特別決議(株式移転計画の承認)に基づき行う株式移転(以下「本株式移転」といいます。)に伴い発行する予定です。

#### 2 【株式募集の方法及び条件】

##### (1) 【募集の方法】

株式移転によることとします。(注)

(注) 普通株式は、当社成立の日の前日の最終の日本土地建物及び中央不動産の株主名簿にそれぞれ記載又は記録された日本土地建物及び中央不動産の株主に対し、それぞれその所有する普通株式に代わり、日本土地建物普通株式1株に対して1株、中央不動産普通株式1株に対して0.185株の割合で割り当てられます。各株主に対する発行価格は発行価額の総額を発行数で除した額、そのうち資本金に組み入れられる額は資本組入額の総額を発行数で除した額となります。発行価額の総額は、本届出書提出日において未確定であります。日本土地建物及び中央不動産の2019年3月31日現在における株主資本の額(簿価)を合算した金額は195,918百万円であり、発行価額の総額のうち10,000百万円が資本金に組み入れられます。

##### (2) 【募集の条件】

該当事項はありません。

##### (3) 【申込取扱場所】

該当事項はありません。

##### (4) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

### 3 【株式の引受け】

該当事項はありません。

### 4 【新規発行による手取金の使途】

#### (1) 【新規発行による手取金の額】

該当事項はありません。

#### (2) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

## 第2 【売出要項】

該当事項はありません。

## 第3 【その他の記載事項】

該当事項はありません。

## 第二部 【組織再編成(公開買付け)に関する情報】

### 第1 【組織再編成(公開買付け)の概要】

#### 1 【組織再編成の目的等】

##### (1) 経営統合の目的及び理由

日本土地建物は、旧日本勧業銀行(現みずほ銀行)が保有するビルの運営・管理を行うビル運営会社「勸友ビルディング株式会社」として1954年5月に設立され、以来、オフィスビルの開発・運営を基軸に、設立間もなく開始した大規模な宅地造成と戸建て団地の開発・分譲事業を進めつつ、不動産仲介や不動産鑑定評価にも積極的に取り組んでまいりました。近年では事業統合による経営規模の拡大や、分社化による専門性の強化をすすめ、都市開発事業、住宅事業、不動産ソリューション事業、資産運用事業など、不動産に関するあらゆる業務に対処し得る総合不動産業としての地歩を固めております。

中央不動産は、旧第一銀行(現みずほ銀行)本店跡地の有効活用を目的として1980年11月に設立された「中央不動産株式会社」、旧第一信託銀行を母体として1953年4月に設立された「第一地所株式会社」、澁澤倉庫株式会社ならびに旧第一銀行等が出資して1963年5月に設立された「澁澤エステートサービス株式会社」が合併し設立されました。以来、半世紀以上に亘り不動産事業を営み、丸の内の大型ビルをはじめとした高い機能性と安全性をもつオフィスビル、快適性と環境配慮を追求した住居系ビル、ホテルやスポーツ施設等の様々な物件を有するビル事業を中核事業に据え、不動産管理、不動産仲介・鑑定、不動産有効活用の提案等の業務を幅広く展開しております。

日本土地建物と中央不動産はこれまで長年にわたって各事業部門で親密な交流を継続してまいりましたが、両社の持つ営業基盤や財務基盤を一元化し拡充させることで、不動産業界での競争力を高め、経営環境の変化に応じた新たな成長戦略を確立するとともに総合不動産業として更に発展すべく、経営統合することで合意に至りました。具体的には2020年4月1日付にて株式移転により共同持株会社を設立のうえ、両社および各子会社は2021年4月1日付にて持株会社の傘下で事業別子会社(「都市開発・分譲・賃貸」「仲介・鑑定・CRE戦略支援」「ビル管理」等)への再編を予定しております。なお、本統合につきましては、2019年12月12日に開催予定の両社の株主総会決議を前提としております。

今後は、安定した事業基盤をベースに投資戦略や各事業部門の専門機能の更なる強化を進め、持続的な成長実現に努めてまいります。また、両社が長年にわたり築き上げてきた信頼を第一に、多様な不動産ニーズに迅速・的確にお応えしていくことを通じて、お客さまとともに成長していく企業グループを目指すとともに、役職員が働き甲斐や一体感を持ってチャレンジできる新たな企業文化の確立にも取り組んでまいります。

## (2) 提出会社の企業集団の概要及び当該企業集団における組織再編成対象会社と提出会社の企業集団の関係

## 提出会社の企業集団の概要

## ア 提出会社の概要

(1) 商号	中央日本土地建物グループ株式会社 (英文名: Chuo-Nittochi Group Co., Ltd.)		
(2) 事業内容	株式等の所有を通じたグループ会社の経営管理およびこれに付随する業務		
(3) 本店所在地	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号		
(4) 代表者及び役員の 就任予定	代表取締役社長	平松 哲郎	現 日本土地建物(株)代表取締役社長
	代表取締役副社長	福澤 俊彦	現 中央不動産(株)代表取締役社長
	取締役	阿部 徹	現 日本土地建物(株)取締役常務執行役員
	取締役	掛川 耕一	現 日本土地建物(株)取締役常務執行役員
	取締役	矢野 正敏	現 中央不動産(株)監査役 現 日本土地建物(株)監査役
	取締役	岡 淳二	現 一般財団法人日本不動産研究所 常務理事 企画部長
	取締役	田島 幸広	現 日本土地建物(株)取締役
	取締役	栗原 正一	現 日本土地建物(株)取締役
	取締役	古河 潤一	現 中央不動産(株)取締役
	監査役	間山 公晴	現 日本土地建物(株)代表取締役副社長
	監査役	服部 武司	現 日本土地建物(株)監査役
	監査役(社外監査役)	赤澤 由英	現 中央不動産(株)監査役
	監査役(社外監査役)	渡部 毅彦	現 日本土地建物(株)監査役
(5) 資本金	10,000百万円		
(6) 純資産(連結)	未定		
(7) 総資産(連結)	未定		
(8) 決算期	3月31日		

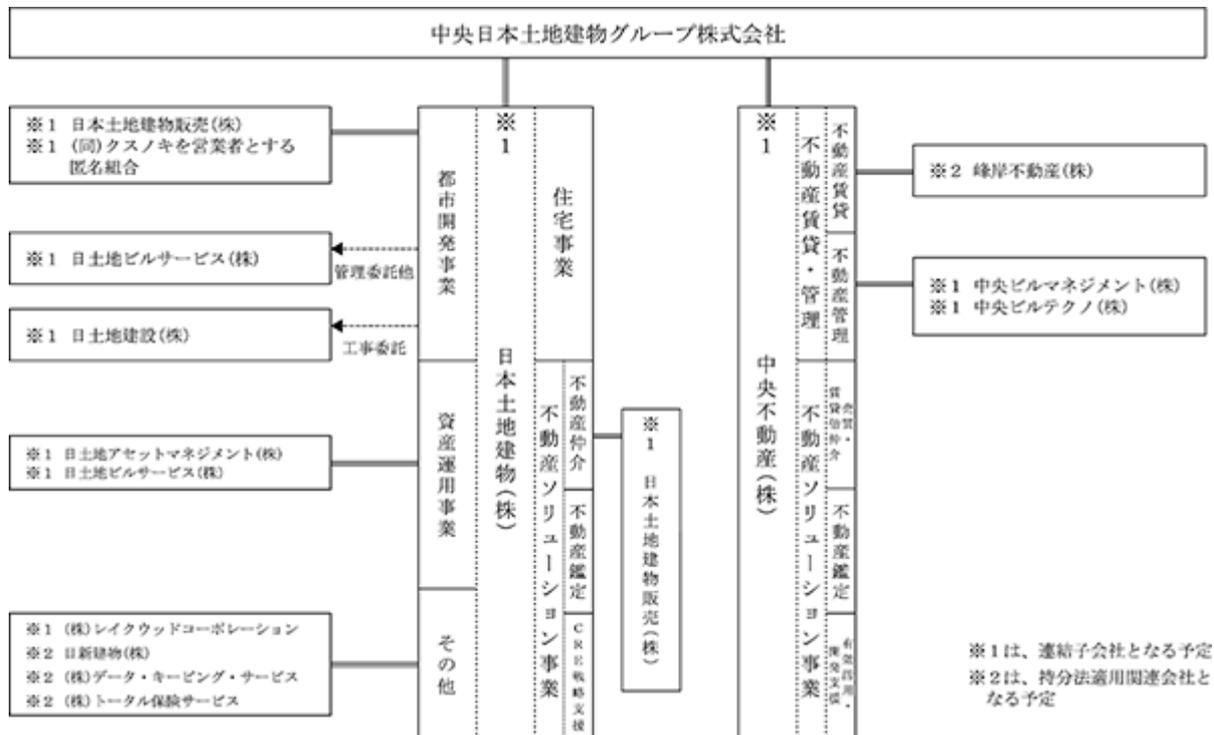
## イ 提出会社の企業集団の概要

当社と日本土地建物及び中央不動産の状況は以下のとおりです。

日本土地建物及び中央不動産は、両社臨時株主総会による承認を前提として、2020年4月1日(予定)をもって、本株式移転により株式移転設立完全親会社たる当社を設立することについて合意しております。

また、本株式移転に伴う当社設立後、日本土地建物及び中央不動産は、当社の株式移転完全子会社となります。

主な事業の系統図は次のとおりであります。



## 関係会社の状況

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 日本土地建物(株)	東京都 千代田区	17,000	都市開発事業、住宅事 業、不動産ソリューション事業、資産運用 事業、その他事業	(所有) 100.0	中央日本土地建物グルー プと役員等の兼任(予定)
中央不動産(株)	東京都 千代田区	2,730	不動産賃貸・管理事 業、不動産ソリューション事業	100.0	中央日本土地建物グルー プと役員等の兼任(予定)
日本土地建物販売(株)	東京都 千代田区	450	不動産販売、不動産仲 介、不動産賃貸	100.0 (100.0)	日本土地建物保有の事務 所を賃借 日本土地建物と役員等の 兼任
日土地ビルサービス(株)	東京都 千代田区	80	オフィスビル、商業施 設等の管理・運営、プ ロパティマネジメント	100.0 (100.0)	日本土地建物保有不動産 の管理・運営委託
日土地建設(株)	東京都 千代田区	80	建築工事、ビルリ ニューアル工事、工事 の企画・設計・監理	100.0 (100.0)	日本土地建物からの建築 請負工事の受注 日本土地建物と役員等の 兼任
日土地アセットマネジ メント(株)	東京都 千代田区	80	不動産ファンドの組 成・運用	70.0 (70.0)	日本土地建物保有の事務 所を賃借 日本土地建物と役員等の 兼任
(株)レイクウッドコー ポレーション	神奈川県 中郡大磯町	480	ゴルフ場の経営	100.0 (100.0)	日本土地建物と役員等の 兼任
(同)クスノキを営業者 とする匿名組合	東京都 中央区	3,900	不動産賃貸	[100.0]	日本土地建物が匿名組合 出資
中央ビルマネジメント (株)	東京都 千代田区	30	オフィスビル、商業施 設等の管理・運営、プ ロパティマネジメント	100.0 (100.0)	中央不動産保有不動産の 管理・運営委託 中央不動産と役員等の兼 任
中央ビルテクノ(株)	東京都 港区	20	建築工事、ビルリ ニューアル工事、工事 の企画・設計・監理	100.0 (100.0)	中央不動産からの建築請 負工事の受注
(持分法適用関連会社) 日新建物(株)	東京都 港区	90	不動産賃貸	24.9 (24.9)	
(株)データ・キーピン グ・サービス	東京都 千代田区	120	保管棚賃貸業	49.0 (49.0)	日本土地建物と役員等の 兼任
(株)トータル保険サー ビス	東京都 文京区	350	総合保険代理店	42.1 (42.1)	
峰岸不動産(株)	東京都 中央区	48	不動産賃貸・管理事業	50.0 (50.0)	中央不動産と役員等の兼 任
(その他の関係会社) 清和総合建物(株)	東京都 港区	1,225	不動産賃貸・管理、有 効活用、有価証券の保 有、運用	(被所有) 15.36	中央日本土地建物グルー プと役員等の兼任(予定)

(注) 1 当社は新設会社であるため「関係会社の状況」については本届出書提出日現在において判明している事実に基づき記載しております。

また、当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため連結財務諸表ならびに財務諸表は作成しておりません。そのため「関係会社の状況」については、今後作成する連結財務諸表において予定される「連結の範囲」および「持分法の適用範囲」等に基づき記載しております。

- 上記のうち「関係内容」については、主に中央日本土地建物グループ株式会社、日本土地建物株式会社、中央不動産株式会社との関係を記載しております。
- 上記関係会社のうち、特定子会社に該当する会社は、日本土地建物株式会社、中央不動産株式会社、合同会社クスノキを営業者とする匿名組合となることを予定しております。

- 4 上記のとおり、当社は連結財務諸表を本届出書提出日現在において作成しておりませんが、営業収益(連結会社相互間の内部営業収益を除く。)の連結営業収益に占める割合が10%を超過する見込である会社は以下のとおりであります。

(単位：百万円)

項番	項目	日本土地建物(株)	中央不動産(株)
(1)	営業収益	40,401	14,053
(2)	経常利益	12,459	4,568
(3)	当期純利益	9,417	3,886
(4)	純資産額	199,085	74,397
(5)	総資産額	657,273	210,205

(注) 日本土地建物株式会社については2017年11月1日から2018年10月31日の財務諸表に基づき、中央不動産株式会社については2018年4月1日から2019年3月31日の財務諸表に基づき記載しております。なお、日本土地建物株式会社は決算期を3月31日に変更しておりますので、同社の直近の財務諸表については、2019年6月27日提出の有価証券報告書をご参照ください。また、中央不動産株式会社の財務諸表については、本届出書の「第三部[企業情報]第5[経理の状況]」をご参照ください。

- 5 「議決権の所有割合又は被所有割合(%)」欄の( )内は子会社による間接所有の割合(内書き)、[ ]内は子会社による出資総額に対する出資比率(外書き)であります。
- 6 上記関係会社のうち日本土地建物株式会社については、本届出書提出日現在において有価証券届出書又は有価証券報告書を提出しております。それ以外の関係会社については、有価証券届出書又は有価証券報告書を提出していません。

提出会社の企業集団における組織再編成対象会社と提出会社の企業集団の関係

#### ア 資本関係

本株式移転により、日本土地建物及び中央不動産は当社の完全子会社になる予定です。前記「提出会社の企業集団の概要 イ 提出会社の企業集団の概要」の記載もご参照ください。

#### イ 役員の兼任関係

当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産との役員の兼任関係は、前記「提出会社の企業集団の概要 ア 提出会社の概要」の記載をご参照ください。

#### ウ 取引関係

当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産と関係会社の取引関係は、前記「提出会社の企業集団の概要 イ 提出会社の企業集団の概要」の記載をご参照ください。

## 2 【組織再編成の当事会社の概要】

該当事項はありません。

### 3 【組織再編成に係る契約】

#### (1) 組織再編成に係る契約の内容の概要

日本土地建物と中央不動産は、株式移転の方式により2020年4月1日をもって両社の完全親会社となる「中央日本土地建物グループ株式会社」を設立することについて合意し、2019年10月25日開催の日本土地建物の取締役会、2019年10月17日開催の中央不動産の取締役会において決議の上、2019年10月25日付で、「株式移転計画書」を共同で作成し、両社間で「経営統合契約書」を締結しております。

株式移転計画に基づき、日本土地建物の普通株式1株に対して当社の普通株式1株、中央不動産の普通株式1株に対して当社の普通株式0.185株をそれぞれ割当て交付します。当該株式移転計画においては、2019年12月12日に開催される予定の日本土地建物の臨時株主総会および2019年12月12日に開催される予定の中央不動産の臨時株主総会において、当該株式移転計画の承認および本株式移転に必要な事項に関する決議を求めるものとしております。その他、株式移転計画においては、当社の商号、本店の所在地、役員、資本金及び準備金の額、並びに日本土地建物と中央不動産に係る剰余金の配当等につき規定されています(詳細につきましては、後記「(2)株式移転計画の内容」の記載をご参照ください。)

#### (2) 株式移転計画の内容

##### 株式移転計画書

日本土地建物株式会社(以下「甲」という)および中央不動産株式会社(以下「乙」という)は、次のとおり共同して株式移転計画(以下「本計画」という)を作成する。

#### 第1条 (本株式移転)

甲および乙は、本計画に定めるところに従い、共同株式移転の方法により新たに設立する中央日本土地建物グループ株式会社(以下「新会社」という)の成立の日(第6条に定義する。以下同じ)において、甲および乙の発行済株式の全部を新会社に取得させる株式移転(以下「本株式移転」という)を行うものとし、これにより甲および乙は新会社の完全子会社となる。

#### 第2条 (新会社の目的、商号、本店の所在地および発行可能株式総数その他定款で定める事項)

1. 新会社の目的、商号、本店の所在地および発行可能株式総数は以下のとおりとする。

##### (1) 目的

新会社の目的は、別紙「中央日本土地建物グループ株式会社定款」第3条記載のとおりとする。

##### (2) 商号

新会社の商号は、「中央日本土地建物グループ株式会社」とし、英文では「Chuo-Nittochi Group Co., Ltd.」と表示する。

##### (3) 本店の所在地

新会社の本店の所在地は、東京都千代田区とし、本店の所在場所は、東京都千代田区霞が関一丁目4番1号とする。

##### (4) 発行可能株式総数

新会社の発行可能株式総数は、10百万株とする。

2. 前項に掲げるもののほか、新会社の定款で定める事項は、別紙「中央日本土地建物グループ株式会社定款」に記載のとおりとする。

#### 第3条 (新会社の設立時取締役、設立時監査役および設立時会計監査人等)

1. 新会社の設立時取締役は、次のとおりとする。

取締役 平松 哲郎(代表取締役社長に選定予定)

取締役 福澤 俊彦(代表取締役副社長に選定予定)

取締役 阿部 徹

取締役 掛川 耕一  
取締役 矢野 正敏  
取締役 岡 淳二  
取締役 田島 幸広  
取締役 栗原 正一  
取締役 古河 潤一

2. 新会社の設立時監査役は、次のとおりとする。

監査役 間山 公晴  
監査役 服部 武司  
監査役 赤澤 由英  
監査役 渡部 毅彦

3. 新会社の設立時会計監査人は、次のとおりとする。

会計監査人 EY新日本有限責任監査法人

4. 新会社の設立時株主名簿管理人は、次のとおりとする。

株主名簿管理人 みずほ信託銀行株式会社

第4条（本株式移転に際して交付する株式およびその割当て）

1. 新会社は、本株式移転に際して、甲および乙の発行済株式の全部を取得する時点の直前時(以下「基準時」という)における甲および乙の株主に対して、その所有する甲および乙の普通株式に代わり、( )甲が基準時現在発行している普通株式の総数に1を乗じた数、および( )乙が基準時現在発行している普通株式の総数に0.185を乗じた数を合計した数の新会社の普通株式を交付する。
2. 新会社は、本株式移転に際して、前項の定めにより交付される株式を以下の割合をもって割り当てる。
  - (1) 基準時における甲の株主に対しては、その所有する甲の普通株式1株につき、新会社の普通株式1株
  - (2) 基準時における乙の株主に対しては、その所有する乙の普通株式1株につき、新会社の普通株式0.185株
3. 前各号の計算において、1株に満たない端数が生じる場合には、会社法第234条その他関係法令の規定に基づき処理するものとする。

第5条（新会社の資本金および準備金の額に関する事項）

新会社の設立時における資本金および準備金の額は以下のとおりとする。

- (1) 資本金の額 10,000百万円
- (2) 資本準備金の額 10,000百万円
- (3) 利益準備金の額 0百万円
- (4) その他資本剰余金の額 株主資本変動額(会社計算規則第52条第1項に定義される)から(1)(2)に掲げる額を減じて得た額

第6条（新会社の成立の日）

新会社の設立の登記をすべき日(以下「新会社の成立の日」という)は、2020年4月1日とする。ただし、本株式移転の手續進行上の必要性その他の事由により必要な場合は、甲および乙は合意によりこれを変更することができる。

第7条（株式移転計画承認株主総会）

甲および乙は、新会社の成立の日の前日までに、本計画および本株式移転に必要な事項について、株主総会の承認を得るものとする。

第8条（剰余金の配当）

1. 甲は、2019年9月30日の最終の株主名簿に記載または記録された株主または登録株式質権者に対して、1株あたり200円を限度として剰余金の配当を行うことができる。また、甲は、2020年3月31日の最終の株主名簿に記載または記録された株主または登録株式質権者に対して、1株あたり200円を限度として剰余金の配当を行うことができる。

2. 乙は、2020年3月31日の最終の株主名簿に記載または記録された株主または登録株式質権者に対して、1株あたり74円を限度として剰余金の配当を行うことができる。
3. 甲および乙は、前各項に定める場合を除き、新会社の成立の日以前の日を基準日とする剰余金の配当を行ってはならない。但し、甲および乙が協議の上、合意した場合はこの限りでない。

#### 第9条（自己株式の消却）

甲および乙は、新会社の成立の日の前日までに開催されるそれぞれの取締役会の決議により、それぞれが基準時において保有する自己株式（本株式移転に際して行使される会社法第806条第1項に定める反対株主の株式買取請求に応じて取得する自己株式を含む）の全部を基準時の直前時において消却するものとする。

#### 第10条（会社財産の管理）

甲および乙は、本計画作成後新会社の成立の日に至るまで、それぞれ善良な管理者の注意をもってその業務執行および財産の管理を行い、かつ、それぞれの子会社および関連会社をして善良な管理者の注意をもってその業務執行および財産の管理を行わせるものとし、その財産または権利義務に重大な影響を及ぼす行為については、本計画において別途定める場合を除き、あらかじめ甲および乙が協議し合意の上、これを実行し、またはこれを実行させるものとする。

#### 第11条（本株式移転の効力）

本計画は、第7条に定める甲および乙の株主総会の承認が得られなかった場合、本株式移転の実行のために必要な関係官庁からの認可・許可・登録・承認等が得られなかった場合若しくはかかる承認等に本株式移転の実行に重大な支障をきたす条件若しくは制約等が付された場合、または次条に従い本株式移転を中止する場合には、その効力を失う。

#### 第12条（事情変更）

本計画の作成の日から新会社の成立の日までの間において、天災地変その他の事由により、甲および乙の財産または経営状態に重大な変動が生じた場合、甲および乙は合意により、株式移転条件を変更し、または本株式移転を中止することができる。この場合においては改めて甲および乙の株主総会の承認を得ることを要しないものとする。

#### 第13条（本計画に定めのない事項）

本計画に定める事項のほか、本株式移転に必要な事項は、本計画の趣旨に従い、甲および乙が合意によりこれを決定するものとする。

以上、本計画作成の証として、本書2通を作成し、甲乙は記名押印の上各1通を保有する。

2019年10月25日

甲：住所 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号  
名称 日本土地建物株式会社  
代表取締役社長 平松 哲郎

乙：住所 東京都千代田区丸の内一丁目6番1号  
名称 中央不動産株式会社  
代表取締役社長 福澤 俊彦

別紙

## 中央日本土地建物グループ株式会社 定款

## 第1章 総則

## 第1条（商号）

当社は、中央日本土地建物グループ株式会社と称し、英文ではChuo-Nittochi Group Co., Ltd.と表示する。

## 第2条（本店の所在地）

当社は、本店を東京都千代田区に置く。

## 第3条（目的）

当社は、次の事業を営む会社の株式または持分を所有することにより、当該会社の経営管理およびこれに付随する業務を行うことを目的とする。

- (1) 不動産の売買、所有、賃貸、仲介、管理、鑑定およびコンサルティング業務
- (2) 建物・設備の保守運転および清掃業務
- (3) 住宅地・商工業用地等の造成および販売、ならびに住宅・店舗等の建設および販売
- (4) 土木建築工事の請負、設計、施工および監理
- (5) 商業施設、宿泊施設、遊技場、飲食店、駐車場、スポーツ施設等の所有、経営、賃貸、管理および運営
- (6) 倉庫業
- (7) 有価証券の所有、金銭の貸付および総合リース業
- (8) 不動産に関する管理用パッケージソフトウェアの開発、販売および保守
- (9) 不動産特定共同事業法に基づく事業
- (10) 不動産に関する一般不動産投資顧問業
- (11) 信託受益権の保有および売買
- (12) 特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)および不動産投資信託に対する出資ならびに出資持分等の売買、仲介および管理
- (13) 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業および投資助言・代理業
- (14) 陸上、海上および航空運送業務の仲介
- (15) 損害保険、生命保険および自動車損害賠償法に基づく保険の代理業
- (16) 広告および宣伝の請負
- (17) 煙草、印紙、切手、宝くじ、飲食物および日用品雑貨の販売
- (18) 前各号に附帯し、または関連する一切の業務

## 第4条（公告方法）

当社の公告は、電子公告にて行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告によることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載する方法により行う。

## 第5条（機関）

当社は、株主総会および取締役のほか、次の機関を置く。

- (1) 取締役会
- (2) 監査役
- (3) 監査役会
- (4) 会計監査人

## 第2章 株式

## 第6条（発行可能株式総数）

当社の発行可能株式総数は10百万株とする。

**第7条（株券の不発行）**

当社の発行する株式については、株券を発行しない。

**第8条（単元株式数）**

当社の単元株式数は50株とする。

**第9条（単元未満株主の権利）**

当社の単元未満株式を有する株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利および本定款に定める権利以外の権利を行使することができない。

**第10条（株式の割当てを受ける権利の決定）**

当社は、当社の株式(自己株式の処分による株式を含む)を引き受ける者の募集をする場合において、その募集事項、株主に当該株式の割当てを受ける権利を与える旨およびその申込期日の決定は、取締役会の決議によって定める。

**第11条（株主名簿管理人）**

1. 当社は、株主名簿管理人を置く。
2. 株主名簿管理人およびその事務取扱場所は、取締役会の決議によって定める。
3. 当社の株主名簿、新株予約権原簿の作成ならびに備え置き、その他の株主名簿、新株予約権原簿に関する事務は、これを株主名簿管理人に委託し、当社においては取り扱わない。

**第12条（株式取扱規則）**

株主名簿記載事項の記載または記録、単元未満株式の買取りその他株式に関する取扱いおよびその手数料については、取締役会にて定める株式取扱規則による。

### 第3章 株主総会

**第13条（総会の招集）**

当社の定時株主総会は、毎事業年度末日の翌日より3ヵ月以内にこれを招集し、臨時株主総会は必要に応じて随時これを招集する。

**第14条（定時株主総会の基準日）**

1. 当社は、毎年3月31日の最終の株主名簿に記載または記録された議決権を有する株主をもって、その事業年度に関する定時株主総会において権利を行使できる株主とする。
2. 前項のほか、株主または登録株式質権者として権利を行使すべき者を定めるため必要があるときは、取締役会の決議によりあらかじめ公告して基準日を定めることができる。

**第15条（総会の招集権者および議長）**

1. 株主総会は、取締役社長がこれを招集し、議長となる。
2. 取締役社長に事故あるときは、取締役会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の取締役がこれに当たる。

**第16条（決議の方法）**

1. 株主総会の決議は、法令または本定款に別段の定めがある場合を除き、出席した議決権を行使することができる株主の議決権の過半数をもって行う。
2. 会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う。

## 第17条（議決権の代理行使）

1. 株主は、当社の議決権を有する他の株主1名を代理人として、その議決権を行使することができる。
2. 株主または代理人は、株主総会ごとに代理権を証明する書面を当社に提出しなければならない。

## 第18条（総会の議事録）

株主総会の議事については、議事の経過の要領およびその結果ならびにその他法令に定める事項について議事録に記載し、議長および出席した取締役がこれに記名押印の上、当社本店において10年間保存する。

## 第4章 取締役および取締役会

## 第19条（取締役の員数）

当社の取締役は、12名以内とする。

## 第20条（取締役の選任）

1. 取締役は、株主総会において選任する。
2. 取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う。
3. 取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする。

## 第21条（取締役の解任）

取締役の解任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数以上をもって行う。

## 第22条（取締役の任期）

取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結のときまでとする。

## 第23条（取締役の責任免除）

1. 当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議によって、同法第423条第1項の取締役（取締役であった者を含む）の賠償責任を免除することができる。但し、当該決議に基づく賠償責任の免除額は、賠償責任額から法令に定める最低責任限度額を控除して得た額を限度とする。
2. 当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く）との間で、同法第423条第1項の取締役の賠償責任を限定する契約を締結することができる。但し、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が定める額とする。

## 第24条（取締役会の招集通知）

1. 取締役会招集の通知は、各取締役および各監査役に対して、会日の3日前までにこれを発する。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。
2. 取締役および監査役の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで取締役会を開催することができる。

## 第25条（取締役会の招集権者および議長）

1. 取締役会は、取締役社長がこれを招集し、議長となる。
2. 取締役社長に事故あるときは、取締役会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の取締役がこれに当たる。

## 第26条（取締役会の決議方法等）

1. 取締役会の決議は、議決に加わることができる取締役の過半数が出席し、その過半数をもって行う。
2. 当社は、会社法第370条の要件を充たす場合は、取締役会の決議の目的事項である事項につき、取締役会の決議があったものとみなす。

## 第27条（代表取締役等の選定）

1. 取締役会は、その決議をもって取締役のうちから代表取締役を選定する。
2. 取締役会は、その決議をもって取締役会長、取締役社長各1名、取締役副社長、専務取締役および常務取締役各若干名を取締役のうちから選定することができる。

## 第28条（取締役会規程）

取締役会に関する事項は、法令または定款に別段の定めがある場合を除くほか、取締役会の定める取締役会規程による。

## 第5章 監査役および監査役会

### 第29条（監査役の員数）

当社の監査役は、5名以内とする。

### 第30条（監査役の選任）

1. 監査役は、株主総会において選任する。
2. 監査役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う。

### 第31条（監査役の任期）

1. 監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結のときまでとする。
2. 補欠のため選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了するときまでとする。

### 第32条（監査役の責任免除）

1. 当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議によって、同法第423条第1項の監査役(監査役であった者を含む)の賠償責任を免除することができる。但し、当該決議に基づく賠償責任の免除額は、賠償責任額から法令に定める最低責任限度額を控除して得た額を限度とする。
2. 当社は、会社法第427条第1項の規定により、監査役との間で、同法第423条第1項の監査役の賠償責任を限定する契約を締結することができる。但し、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が定める額とする。

### 第33条（常勤の監査役）

監査役会は、その決議をもって常勤の監査役を選定する。

### 第34条（監査役会の招集）

1. 監査役会は、各監査役が招集する。
2. 監査役会招集の通知は、各監査役に対して、会日の3日前までにこれを発する。ただし、緊急の必要がある場合は、この期間を短縮することができる。
3. 監査役全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで監査役会を開催することができる。

### 第35条（監査役会規則）

監査役会に関する事項は、法令または本定款のほか、監査役会において定める監査役会規則による。

## 第6章 会計監査人

### 第36条（会計監査人の選任）

会計監査人は、株主総会において選任する。

## 第37条（会計監査人の任期）

1. 会計監査人の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結のときまでとする。
2. 会計監査人は、前項の定時株主総会において別段の決議がされなかったときは、当該定時株主総会において再任されたものとみなす。

## 第7章 計 算

## 第38条（事業年度）

当社の事業年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までの1年とする。

## 第39条（剰余金の配当の基準日）

1. 本会社の期末配当の基準日は毎年3月31日とする。
2. 前項のほか、基準日を定めて剰余金の配当をすることができる。

## 第40条（中間配当）

当社は取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる。

## 第41条（配当金等の除斥期間）

1. 剰余金の配当および中間配当は、その支払開始の日から3年を経過したときは、当社はその支払の義務を免れるものとする。
2. 剰余金の配当および中間配当には、利息をつけない。

## 附 則

## 第1条（最初の事業年度）

当社の最初の事業年度は、当社の成立の日から2021年3月31日までとする。

## 第2条（最初の取締役および監査役の報酬等）

当社の成立の日から当社の最初の定時株主総会終結の時までの当社の取締役および監査役の報酬、賞与その他の職務執行の対価として当社から受ける財産上の利益は、取締役については年額350百万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与を含まない）とし、監査役については年額100百万円以内とする。

## 第3条（附則の削除）

本附則は、当社の最初の定時株主総会終結の時をもって削除するものとする。

## 4 【組織再編成（公開買付け）に係る割当ての内容及びその算定根拠】

## (1) 株式移転比率

会社名	日本土地建物	中央不動産
株式移転比率	1	0.185

## (注) 1 本株式移転に係る株式の割当ての詳細

日本土地建物の普通株式1株に対して当社の普通株式1株を、中央不動産の普通株式1株に対して当社の普通株式0.185株をそれぞれ割当て交付いたします。なお、当社の単元株式は50株とする予定であります。本株式移転により、日本土地建物又は中央不動産の株主に交付しなければならない当社の普通株式の数に1株に満たない端数が生じた場合には、会社法第234条その他関係法令の規定に従い、当該株主に対し1株に満たない端数部分に応じた金額をお支払いいたします。

上記株式移転比率は、算定の基礎となる諸条件に重大な変更が生じた場合は、両社で協議の上、変更することがあります。

## 2 当社が本株式移転により発行する新株式数(予定)

普通株式 3,668,543株

上記は、2019年3月31日時点における日本土地建物の発行済株式総数(2,604,000株)、および2019年3月31日時点の中央不動産の発行済株式総数(6,427,800株)に基づいて算出しております。ただし、両社は、本株式移転の効力発生の直前時までに、それぞれが保有する自己株式(本株式移転に際して行使される会社法第806条第1項に定める反対株主の株式買取請求に係る株式の買取りによって取得する自己株式を含みます。)のうち実務上消却可能な範囲の株式を消却することを予定しているため、日本土地建物が2019年3月31日時点で保有する自己株式(124,600株)については、上記の算出において、新株交付の対象から除外しております。

なお、実際に消却される自己株式数については現状において未確定であるため、実際に当社が交付する新株式数は変動することがあります。

## 3 単元未満株式の取扱いについて

本株式移転により、1単元(50株)未満の当社の普通株式(以下「単元未満株式」といいます。)の割当を受ける両社の株主の皆さまにつきましては、その保有する単元未満株式を東京証券取引所その他の金融商品取引所において売却することはできません。そのような単元未満株式を保有することとなる株主の皆さまは、会社法第192条第1項の規定に基づき、当社に対し、自己の保有する単元未満株式を買い取ることを請求することが可能です。

## (2) 株式移転比率の算定根拠等

## 算定の基礎

本株式移転に用いられる株式移転比率の合意にあたって公正性を期すため、日本土地建物は株式会社A G Sコンサルティング(以下「A G S」といいます。)に、中央不動産は本間・田中会計事務所(以下「本間事務所」といいます。)をそれぞれ第三者機関として株式移転比率の算定を依頼しました。

A G Sは、本株式移転の諸条件、統合する両社の企業規模等を分析するとともに、両社とも非上場会社であることを考慮し、日本土地建物および中央不動産の株式価値をディスカунテッド・キャッシュ・フロー法(以下「D C F法」といいます。)、および類似会社比較法を用いて算定を行いました。各算定方法による算定結果は以下のとおりです。なお、以下の株式移転比率の算定レンジは、日本土地建物の普通株式1株に対して当社の普通株式を1株割当てする場合に、中央不動産の普通株式1株に対して割当てする当社の普通株式数の算定レンジを記載したものです。

評価手法	株式移転比率
類似会社比較法	0.067 ~ 0.242
D C F法	0.148 ~ 0.318

A G S は、株式移転比率の算定に際して、両社から提供を受けた情報および一般に公開された情報等を原則として採用し、採用したそれらの情報等が、全て正確かつ完全なものであること、株式移転比率の算定に重要な影響を与える可能性がある事実でA G S に対して未公開の事実がないこと等の種々の前提を置いており、独自にそれらの正確性および完全性の検証は行っていません。また、両社とその関係会社の資産または負債(簿外資産および負債、その他偶発債務を含みます。)については、独自に評価、鑑定または査定を行っておらず、第三者機関への評価、鑑定または査定の依頼も行っていません。加えて、両社から提出された財務予測(利益計画およびその他の情報を含みます。)については、両社の経営陣により、当該情報提供時点で得られる最善の予測と判断に基づき、合理的に作成されたことを前提としています。

本間事務所は、本株式移転の諸条件、統合する両社の企業規模等を分析するとともに、両社とも非上場会社であることを考慮し、日本土地建物および中央不動産の株式価値をDCF法、および類似会社比較法を用いて算定を行いました。各算定方法による算定結果は以下のとおりです。なお、以下の株式移転比率の算定レンジは、日本土地建物の普通株式1株に対して当社の普通株式を1株割当てする場合に、中央不動産の普通株式1株に対して割当てする当社の普通株式数の算定レンジを記載したものです。

評価手法	株式移転比率
類似会社比較法	0.091 ~ 0.279
DCF法	0.198 ~ 0.440

本間事務所は、株式移転比率の算定に際して、両社から提供を受けた情報および一般に公開された情報等を原則として採用し、採用したそれらの情報等が、全て正確かつ完全なものであること、株式移転比率の算定に重要な影響を与える可能性がある事実で本間事務所に対して未公開の事実がないこと等の種々の前提を置いており、独自にそれらの正確性および完全性の検証は行っていません。また、両社とその関係会社の資産または負債(簿外資産および負債、その他偶発債務を含みます。)については、独自に評価、鑑定または査定を行っておらず、第三者機関への評価、鑑定または査定の依頼も行っていません。加えて、両社から提出された財務予測(利益計画およびその他の情報を含みます。)については、両社の経営陣により、当該情報提供時点で得られる最善の予測と判断に基づき、合理的に作成されたことを前提としています。

#### 算定の経緯

上記のとおり、日本土地建物はA G S を、中央不動産は本間事務所をそれぞれ第三者算定機関として株式比率の算定を依頼しました。そして、これらの第三者機関による算定・分析を参考に、それぞれ両社の財務の状況、資産の状況、将来の見通し等の要因を総合的に勘案し、両社間で株式移転比率について慎重に交渉・協議を重ねた結果、日本土地建物においては2019年10月25日に、中央不動産においては2019年10月17日に、開催された両社の各取締役会において、最終的に上記(1)「株式移転比率」記載の株式移転比率が妥当であるとの判断に至り、本株式移転における株式移転比率を決定し、合意いたしました。

#### 算定機関との関係

A G S 及び本間事務所は、いずれも両社の関連当事者には該当せず、本株式移転に関して記載すべき重要な利害関係を有していません。

#### 公正性を担保するための措置

##### ア 独立した第三者算定機関からの株式移転比率算定書等の取得

本株式移転の公平性・妥当性を担保するために、両社は上記 および に記載のとおり、それぞれ別個に独立した第三者算定機関に株式移転比率の算定を依頼し、その算定結果の提出を受けました。なお、両社は、いずれも第三者算定機関より、本株式移転に用いられる株式移転比率がそれぞれの株主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書(いわゆるフェアネス・オピニオン)を取得していません。

#### イ 独立した法律事務所からの助言

両社は、取締役会の意思決定の公正性および適正性を担保するために、両社から独立したT M I法律事務所から、意思決定の方法、過程およびその他本株式移転に係る手続きに関する法的助言(役員の善管注意義務に関する法的助言を含む。)を各々受けております。

なお、T M I総合法律事務所は、両社の関連当事者に該当せず、本株式移転に関して記載すべき重要な利害関係を有しておりません。

#### 利益相反を回避するための措置

本株式移転にあたって、日本土地建物と中央不動産との間には特段の利益相反関係は存じないことから、特別な措置は講じておりません。

### 5 【組織再編成対象会社の発行有価証券と組織再編成によって発行される有価証券との相違】

- (1) 当社の定款には、株券を発行しない規定がありますが、日本土地建物の定款には株券を発行する規定となっております。(注：日本土地建物は2019年12月12日開催の臨時株主総会において株券を発行する旨の定款の定めを廃止する定款の変更を付議する予定です。)
- (2) 当社の定款には単元株式数は50株とする規定がありますが、中央不動産の定款には同様な規定はありません。
- (3) 中央不動産の定款には、株式の譲渡について取締役会の承認を要する規定がありますが、当社の定款には同様な規定はありません。
- (4) 当社の定款には、単元未満株式を有する株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利及び当社の定款に定める権利以外の権利を行使することができない旨の規定がありますが、日本土地建物の定款には同様な規定はありません。
- (5) 当社の定款には、当社株式を引き受ける者の募集をする場合において、その募集事項、株主に当該株式の割当を受ける権利を与える旨およびその申込期日の決定は、取締役会の決議によって定めるとされていますが、日本土地建物の定款には同様な規定はありません。
- (6) 中央不動産の定款には、中央不動産の株式を相続、合併その他一般承継により取得とした者に対し、株主総会の決議をもって当該株式を中央不動産に売り渡すことを請求することができる旨の規定がありますが、当社の定款には同様な規定はありません。

## 6 【組織再編成対象会社の発行する証券保有者の有する権利】

### (1) 買取請求権の行使の方法について

日本土地建物又は中央不動産の株主が、その有する日本土地建物又は中央不動産の普通株式につき、日本土地建物又は中央不動産に対して会社法第806条に定める反対株主の株式買取請求権を行使するためには、2019年12月12日開催予定の日本土地建物の臨時株主総会又は2019年12月12日開催予定の中央不動産の臨時株主総会に先立って本株式移転に反対する旨をそれぞれ日本土地建物又は中央不動産に対し通知し、かつ、上記臨時株主総会において本株式移転に反対し、日本土地建物及び中央不動産が、上記臨時株主総会の決議の日(日本土地建物については2019年12月12日、中央不動産については2019年12月12日)から2週間以内の会社法第806条第3項の通知又は会社法第806条第4項の公告をした日から20日以内に、その株式買取請求に係る株式の数を明らかにして行う必要があります。

### (2) 議決権の行使の方法について

#### 日本土地建物

議決権の行使の方法としては、2019年12月12日開催の臨時株主総会に出席して議決権を行使する方法があります(なお、株主は、日本土地建物の議決権を有する他の株主1名を代理人として、その議決権を行使することができます。この場合、当該株主または代理人は、株主総会ごとに作成された、当該臨時株主総会に関する代理権を証明する書面を日本土地建物に提出する必要があります。)。また、郵送によって議決権を行使する方法もあり、その場合には2019年12月11日午後5時30分までに議決権を行使することが必要となります。郵送による議決権の行使は、上記臨時株主総会に関する株主総会参考書類同封の議決権行使書用紙に賛否を表示し、日本土地建物に上記の行使期限までに到達するように返送することが必要となります。なお、議決権行使書用紙に各議案の賛否又は棄権の記載がない場合は、賛成の意思表示があったものとして取り扱います。

株主は、複数の議決権を有する場合、会社法第313条に基づき、その有する議決権を統一しないで行使することができます。但し、当該株主は、上記臨時株主総会の日から3日前までに、日本土地建物に対してその有する議決権を統一しないで行使する旨及びその理由を通知する必要があります。また、日本土地建物は、当該株主が他人のために株式を有する者でないときは、当該株主がその有する議決権を統一しないで行使することを拒むことがあります。

#### 中央不動産

議決権の行使の方法としては、2019年12月12日開催の臨時株主総会に出席して議決権を行使する方法があります(なお、株主またはその法定代理人は、他の出席株主を代理人としてその議決権を行使することができます。この場合、当該株主またはその法定代理人は、当該臨時株主総会に関する代理権を証明する書面を中央不動産に提出する必要があります。)。

株主は、複数の議決権を有する場合、会社法第313条に基づき、その有する議決権を統一しないで行使することができます。但し、当該株主は、上記臨時株主総会の日から3日前までに、中央不動産に対してその有する議決権を統一しないで行使する旨及びその理由を通知する必要があります。また、中央不動産は、当該株主が他人のために株式を有する者でないときは、当該株主がその有する議決権を統一しないで行使することを拒むことがあります。

### (3) 組織再編成によって発行される株式の受取方法について

本株式移転によって発行される株式は、当社の成立日の直前の両社の株主に割り当てられます。なお、当社は株券を発行しませんので、特段の手続きを経ることなく、株式を受け取ることができます。

なお、本届出書提出日現在において日本土地建物は株券発行会社ですが、日本土地建物は2019年12月12日開催の臨時株主総会において株券を発行する旨の定款の定めを廃止する定款の変更を行う予定であり、かつ、かかる定款変更の効力発生を2020年1月9日とする予定であるため、日本土地建物の株主が本株式移転に際して株券の提出を行う必要はなくなることが予定されています。

## 7 【組織再編成に関する手続】

### (1) 組織再編成に関し会社法等に基づき備置がなされている書類の種類及びその概要並びに当該書類の閲覧方法

本株式移転に関し、会社法第803条第1項及び会社法施行規則第206条の各規定に基づき、株式移転計画、会社法第773条第1項第5号及び第6号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項、日本土地建物においては中央不動産の、中央不動産においては日本土地建物の最終事業年度に係る計算書類等の内容、日本土地建物においては中央不動産の、中央不動産においては日本土地建物の最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重大な影響を与える事象、並びに日本土地建物においては日本土地建物の、中央不動産においては中央不動産の最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重大な影響を与える事象を記載した書面を、日本土地建物及び中央不動産の本店に2019年11月27日よりそれぞれ備え置く予定です。

の書類は、2019年10月25日開催の日本土地建物の取締役会、及び2019年10月17日開催の中央不動産の取締役会において承認された株式移転計画です。の書類は、本株式移転に際して株式移転比率及びその株式移転比率の算定根拠並びに上記株式移転計画において定める当社の資本金及び準備金の額に関する事項が相当であることを説明した書類です。の書類は、日本土地建物の2019年3月期の計算書類等又は中央不動産の2019年3月期の計算書類等に関する書類です。の書類は、日本土地建物の2019年3月期又は中央不動産の2019年3月期の末日後に、会社財産の状況に重要な影響を与える事象を記載した書面です。の書類は、日本土地建物においては日本土地建物の2019年3月期の末日後の、中央不動産においては中央不動産の2019年3月期の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重大な影響を与える事象を説明した書類です。

これらの書類は、日本土地建物及び中央不動産の本店で閲覧することができます。なお、本株式移転が効力を生ずる日までの間に、上記乃至に掲げる事項のいずれかに変更が生じた場合には、変更後の事項を記載した書面を追加で備え置きます。

### (2) 株主総会等の組織再編成に係る手続の方法及び日程

2019年10月17日	株式移転計画書作成・経営統合契約締結承認取締役会(中央不動産)
2019年10月25日	株式移転計画書作成・経営統合契約締結承認取締役会(日本土地建物)
2019年10月25日	株式移転計画書作成・経営統合契約締結(両社)
2019年10月31日	臨時株主総会に関する基準日(両社)
2019年12月12日(予定)	株式移転計画承認時株主総会(両社)
2020年4月1日(予定)	当社設立登記日(本株式移転効力発生日)

但し、本株式移転の手続進行上の必要性その他の事由により必要な場合は、日本土地建物及び中央不動産で協議のうえ、日程を変更する場合があります。

### (3) 組織再編成対象会社が発行者である有価証券の所有者が当該組織再編成行為に際して買取請求権を行使する方法

日本土地建物又は中央不動産の株主が、その有する日本土地建物又は中央不動産の普通株式につき、日本土地建物又は中央不動産に対して会社法第806条に定める反対株主の株式買取請求権を行使するためには、2019年12月12日開催予定の日本土地建物の臨時株主総会又は2019年12月12日開催予定の中央不動産の臨時株主総会に先立って本株式移転に反対する旨をそれぞれ日本土地建物又は中央不動産に対し通知し、かつ、上記臨時株主総会において本株式移転に反対し、日本土地建物及び中央不動産が、上記臨時株主総会の決議の日(日本土地建物については2019年12月12日、中央不動産については2019年12月12日)から2週間以内の会社法第806条第3項の通知又は会社法第806条第4項の公告をした日から20日以内に、その株式買取請求に係る株式の数を明らかにして行う必要があります。

## 第2 【統合財務情報】

### (1) 当社

当社は新設会社であるため、本届出書提出日現在において財務情報はありません。

### (2) 組織再編成後の当社

上記のとおり、当社には本届出書提出日現在において財務情報はありませんが、当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の「営業収益」、「経常利益」及び「当期純利益」を合算すると、以下のとおりであります。もっとも、以下の数値は、単純な合算値に過ぎず、監査法人の監査証明を受けていない記載でありますことにご留意ください。また、「営業収益」、「経常利益」及び「当期純利益」以外の指標等については、単純な合算を行うことも困難であり、また、単純に合算を行うと却って投資家の皆様の判断を誤らせるおそれがありますことから、合算は行っておりません。

営業収益(百万円)	76,910
経常利益(百万円)	20,904
当期純利益(百万円)	19,801

(注) 合算に用いた数値は、日本土地建物においては2018年10月期及び2019年3月期の決算実績を基礎とした、監査法人の監査証明を受けていない参考数値であり、中央不動産においては2019年3月期単体決算数値であります。

## (3) 組織再編成対象会社

当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産に係る主要な経営指標等については、それぞれ以下のとおりです。

日本土地建物

主要な経営指標等の推移

連結経営指標等の推移

回次	第73期	第74期	第75期	第76期	第77期	第78期
決算年月	2014年10月	2015年10月	2016年10月	2017年10月	2018年10月	2019年3月
営業収益 (百万円)	57,638	78,346	74,645	65,674	58,306	27,734
経常利益 (百万円)	8,700	13,633	14,482	15,308	15,487	8,764
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	6,341	15,975	11,534	18,621	10,973	10,912
包括利益 (百万円)	4,899	34,327	6,316	46,306	20,035	1,722
純資産額 (百万円)	106,171	149,413	154,880	199,934	218,668	215,878
総資産額 (百万円)	491,464	607,605	626,863	674,414	739,691	719,668
1株当たり純資産額 (円)	50,676.05	60,557.17	62,738.03	81,234.17	88,922.56	87,697.03
1株当たり当期純利益 (円)	3,117.05	6,577.91	4,749.35	7,667.36	4,517.69	4,492.61
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)						
自己資本比率 (%)	21.1	24.2	24.3	29.3	29.2	29.6
自己資本利益率 (%)	6.2	12.7	7.7	10.7	5.3	5.3
株価収益率 (倍)						
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	19,106	25,397	21,647	18,384	5,871	1,293
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,942	19,004	43,825	2,828	40,292	22,798
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	30,672	9,789	21,361	9,736	36,540	14,720
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	14,492	15,661	14,845	20,664	22,783	29,568
従業員数 (名)	983	1,014	1,087	1,078	1,078	1,072

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため、記載しておりません。

3 当社株式は非上場であり、株価の算定が困難なため、株価収益率を記載しておりません。

4 従業員数は、就業人員数を表示しております。

5 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第77期末から適用し、第76期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

6 2019年1月30日開催の第77期定時株主総会決議により、決算期を10月31日から3月31日に変更しました。従って、第78期は2018年11月1日から2019年3月31日の5ヶ月間となっております。

中央不動産  
 主要な経営指標等の推移

回次	第84期	第85期	第86期	第87期	第88期
決算年月	2015年 3月	2016年 3月	2017年 3月	2018年 3月	2019年 3月
営業収益 (百万円)	14,044	13,797	13,882	13,824	14,053
経常利益 (百万円)	3,645	3,060	3,719	4,037	4,568
当期純利益 (百万円)	3,275	2,366	2,165	3,237	3,886
持分法を適用した場合の投資利益 (百万円)	89	138	163	171	223
資本金 (百万円)	2,730	2,730	2,730	2,730	2,730
発行済株式数 (株)	6,427,800	6,427,800	6,427,800	6,427,800	6,427,800
純資産額 (百万円)	65,255	65,943	68,673	75,945	74,397
総資産額 (百万円)	217,604	214,383	213,462	219,028	210,205
1株当たり純資産額 (円)	10,152.00	10,259.18	10,683.87	11,815.11	11,574.39
1株当たり配当額 (円)	40.00	40.00	40.00	50.00	50.00
(1株当たり 中間配当額)	( )	( )	( )	( )	( )
1株当たり当期純利益 (円)	509.52	368.21	336.87	503.66	604.56
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	30.0	30.8	32.2	34.7	35.4
自己資本利益率 (%)	5.3	3.6	3.2	4.5	5.2
株価収益率 (倍)					
配当性向 (%)	7.9	10.9	11.9	9.9	8.3
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)				5,234	5,420
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)				3,141	284
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)				3,591	4,920
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	5,232	5,437	7,037	5,538	5,755
従業員数 (名)	98	92	91	89	91

- (注) 1 営業収益には、消費税は含まれておりません。  
 2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため、記載しておりません。  
 3 当社株式は非上場であり、株価の算定が困難なため、株価収益率を記載しておりません。  
 4 従業員数は、就業人員数を表示しております。  
 5 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第88期の期首から適用し、第87期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準を遡って適用した後の指標となっております。  
 6 当社は金融商品取引法上の監査を受けておらず、また会社法上の連結計算書類を作成していないため、関連会社の決算期の統一を実施しておりません。これに伴い、「持分法を適用した場合の投資利益」については各期における各関連会社の直近の当期純利益に議決権比率を乗じたものの単純合計を記載しております。  
 7 第84期・第85期・第86期においてキャッシュ・フロー計算書を作成していないことから、「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」は記載しておりません。

### 第3【発行者(その関連者)と組織再編成対象会社との重要な契約】

該当事項はありません。

## 第三部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

前記「第二部 組織再編成(公開買付け)に関する情報 第2 統合財務情報」記載のとおりです。

#### 2 【沿革】

2019年3月28日	両社は、各取締役会の決議に基づき、共同で株式移転の方法により共同持株会社を設立し経営統合を行うことについて経営統合に関する基本合意書を締結いたしました。
2019年10月17日	中央不動産は、株主総会の承認を前提として、本株式移転により共同で当社を設立することについて、10月17日の取締役会において本株式移転に関する「株式移転計画」の作成及び両社の経営統合に関する「経営統合契約書」の締結を決議いたしました。
2019年10月25日	日本土地建物は、株主総会の承認を前提として、本株式移転により共同で当社を設立することについて合意に達し、10月25日の取締役会において本株式移転に関する「株式移転計画」の作成及び両社の経営統合に関する「経営統合契約書」の締結を決議いたしました。
2019年10月25日	両社は、上記の決議に基づき「株式移転計画」を作成し、「経営統合契約書」を締結いたしました。
2019年12月12日	日本土地建物及び中央不動産の臨時株主総会において、日本土地建物及び中央不動産が共同で株式移転の方法により当社を設立し、両社がその完全子会社となることを定めた前記「株式移転計画」の承認について決議する予定です。
2020年4月1日	日本土地建物及び中央不動産が株式移転の方法により当社を設立する予定です。

なお、当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の沿革につきましては、以下のとおりであります。

#### 日本土地建物

日本土地建物の有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照ください。

#### 中央不動産

1953年4月	第一地所株式会社設立
1963年5月	澁澤エステートサービス株式会社設立
1980年11月	中央不動産株式会社設立
2004年6月	中央不動産株式会社が澁澤エステートサービス株式会社を100%子会社化
2004年12月	中央不動産株式会社と第一地所株式会社が合併
2006年7月	中央不動産株式会社と澁澤エステートサービス株式会社が合併
2019年3月	日本土地建物株式会社と経営統合に関する基本合意書を締結

### 3 【事業の内容】

当社は、不動産の所有、売買及び賃貸借、売買・賃貸借の仲介等を行う子会社の経営管理及びそれに付帯又は関連する事業等を行う予定です。

また、当社の完全子会社となる日本土地建物および中央不動産の提出日時点における事業の内容は以下のとおりです。

#### (1) 日本土地建物

当社グループは、当社および連結子会社6社ほかにより構成され、その主要な事業、及び当該各事業における当社および関係会社の位置づけは次のとおりであり、セグメントと同一の区分であります。

なお、有価証券報告書(2019年6月27日提出)時点において連結しておりました有限会社ネオパス・エフアイエスを営業者とする匿名組合は、2019年10月10日付臨時報告書のとおり当該匿名組合契約が終了し、出資金の償還により出資関係が消滅したことに伴い、連結の範囲から除外しております。

都市開発事業 …… 当社及び連結子会社「日本土地建物販売㈱」ほかは、オフィスビル・商業施設等の事業用不動産の取得、開発、賃貸及び運営業務をしております。

連結子会社「日土地ビルサービス㈱」は、オフィスビル・商業施設等の管理運営、PM(プロパティマネジメント)をしております。

連結子会社「日土地建設㈱」は、建築工事、ビルリニューアル工事をしております。

住宅事業 …… 当社は、マンション・戸建住宅の企画、開発、販売をしております。

不動産ソリューション事業 …… 当社及び連結子会社「日本土地建物販売㈱」は、不動産売買・賃貸借の仲介をしております。

当社は不動産鑑定評価業務、CRE戦略支援をしております。

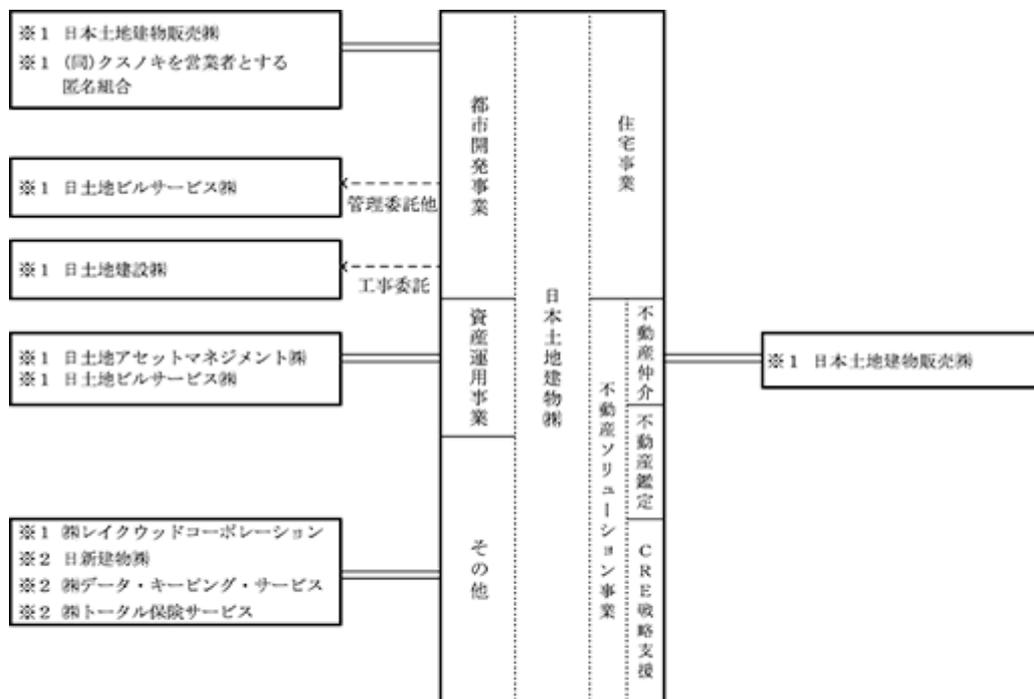
資産運用事業 …… 連結子会社「日土地アセットマネジメント㈱」は、不動産ファンドの企画・組成・運用をしております。

連結子会社「日土地ビルサービス㈱」は、不動産ファンド等のPM(プロパティマネジメント)をしております。

当社は、不動産証券化等に関わるコンサルティング業務をしております。

その他 …… 連結子会社「㈱レイクウッドコーポレーション」ほかはゴルフ場の運営などをしております。

主な事業の系統図は、次のとおりであります。



※1は、連結子会社

※2は、持分法適用関連会社

## (2) 中央不動産

中央不動産は、不動産賃貸・管理事業及び不動産ソリューション事業を主な事業内容としております。

## 不動産賃貸・管理事業

首都圏・近畿圏を中心にオフィスビル、賃貸マンション、学生マンション等の不動産を所有し、当該不動産の賃貸および管理運営をしております。

## 不動産ソリューション事業

不動産売買・賃貸者の仲介、不動産鑑定、有効活用・開発支援等、不動産に関するトータルサポートをしております。

主な事業の系統図は次のとおりであります。



## 4 【関係会社の状況】

当社は新設会社であるため、本届出書提出日現在において関係会社はありませんが、今後作成の連結財務諸表等においては、前記「第二部 組織再編成(公開買付け)に関する情報 第1 組織再編成(公開買付け)の概要 1 組織再編成の目的等」記載の「(2) 提出会社の企業集団の概要及び当該企業集団における組織再編成対象会社と提出会社の企業集団の関係 提出会社の企業集団の概要 イ 提出会社の企業集団の概要」に記載の会社等を「関係会社」とすることを予定しております。

## 5 【従業員の状況】

## (1) 当社

当社は新設会社であるため、未定です。

## (2) 連結会社

当社の完全子会社となる日本土地建物および中央不動産の2019年3月31日現在の従業員の状況につきましては、以下のとおりです。

日本土地建物

ア 日本土地建物ならびに連結子会社の状況

2019年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	235
住宅事業	43
不動産ソリューション事業	191
資産運用事業	48
その他	467
全社(共通)	88
合計	1,072

- (注) 1 従業員数は就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であります。
- 2 臨時従業員数(雇用契約期間が1年未満の契約社員を含み、派遣社員を除く。)は、従業員数の100分の10未満のため記載を省略しております。

イ 日本土地建物(単体)の状況

2019年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
308	44.1	11.5	7,558

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	109
住宅事業	41
不動産ソリューション事業	68
資産運用事業	2
その他	-
全社(共通)	88
合計	308

- (注) 1 従業員数は就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であります。
- 2 平均年間給与(当期は決算変更により5ヶ月間となっておりますが、2018年4月1日から2019年3月31日までの12ヶ月間の金額を記載しております。)は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
- 3 臨時従業員数(雇用契約期間が1年未満の契約社員を含み、派遣社員を除く。)は、従業員数の100分の10未満のため記載を省略しております。

## 中央不動産

2019年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
91	52.3	9.8	7,052

- (注) 1 当社は不動産賃貸・管理事業の他に不動産ソリューション事業を営んでおりますが、セグメント情報に記載の通り、不動産ソリューション事業は量的基準を満たさないため、セグメントごとの記載を省略しております。
- 2 従業員は就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であります。
- 3 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
- 4 臨時従業員数(雇用契約が1年未満の契約社員を含み、派遣社員を除く。)は、従業員数の100分の10未満のため記載を省略しております。

## (3) 労働組合の状況

## 当社

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

## 連結会社

当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の本届出書提出日までの1年間における労働組合の状況につきましては、以下のとおりです。

## ア 日本土地建物

当社グループの労働組合は、日本土地建物労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はありません。

## イ 中央不動産

労働組合はありませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

当社の完全子会社となる日本土地建物の経営方針、経営環境及び対処すべき課題等につきましては有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照ください。

また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産の経営方針、経営環境及び対処すべき課題等につきましては、以下のとおりです。

なお、将来に関する事項については、別段の記載のない限り、本届出書提出日現在において判断したものであります。

#### 中央不動産

##### (1) 経営の基本方針

当社は、半世紀以上に亘り、不動産事業を営んでまいりました。旧第一銀行(現みずほ銀行)の本店跡地を開発した丸の内の大型ビルをはじめとした高い機能性と安全性をもつオフィスビル、快適性と環境配慮を追求した住居系ビル、ホテルやスポーツ施設等の様々な物件を有する不動産賃貸事業を中核事業に据え、不動産管理、不動産仲介・鑑定、不動産有効活用のご提案等の事業を幅広く展開しております。

かかるなか、以下を企業理念とした業務運営に努めております。

お客様のグッドパートナーとして、高品質なビル空間・サービス・ソリューションを創造し、お客様と共に発展することを目指します。

お客様やお取引先に誠実に向き合い、公正な企業活動を遂行し、社会の信頼に応えることに努めます。

多様な価値観を尊重し、創意に満ちた企業風土を築き、活き活きとした豊かな社会の実現に貢献します。

##### (2) 中長期的な経営戦略と対処すべき課題

2019年3月期において、当社では既存物件の高い稼働率を維持しつつ賃料改定を進めたことにより、営業収益は2018年3月期対比増収となりましたが、引き続き安定的な収益基盤の確保を図りながら、保有物件の価値の向上とお客様満足度の向上に努めてまいります。また、企業の社会的責任を果たすべく環境問題や地域社会との協調に取り組んでまいります。

また、当社は本年3月28日に日本土地建物株式会社との経営統合に関する基本合意書を締結いたしました。経営統合を通じて、不動産業界での競争力を高め、経営環境の変化に応じた新たな成長戦略を確立するとともに、総合不動産としての更なる発展に取り組んでまいります。

## 2 【事業等のリスク】

当社は本届出書提出日現在において設立されておきませんが、本株式移転に関連し、当社グループの経営統合に係るリスクとして、下記(1)のリスクが想定されます。さらに、当社は本株式移転により日本土地建物及び中央不動産の完全親会社となるため、当社の設立後は本届出書提出日現在における両社の事業等のリスクが当社の事業等のリスクとなり得ることが想定されます。両社の事業等のリスクを踏まえた当社の事業等のリスクはそれぞれ下記(2)及び(3)のとおりです。

なお、本項においては、将来に関する事項が含まれておりますが、当該事項は、別段の記載のない限り、本届出書提出日現在において判断したものであります。

### (1) 経営統合に関するリスク

- ・ 関係当局の許認可や承認が得られない、又は遅延するリスク
- ・ 臨時株主総会で承認が得られないリスク
- ・ 何らかの事情により、本株式移転計画の内容が変更となるリスク
- ・ 経済情勢の急激な変化、金融市場の混乱等により予定どおりに経営統合が進まないリスク
- ・ 経営統合により期待されるシナジー効果が十分に発揮されないリスク

## (2) 日本土地建物の事業等のリスク

### 有利子負債依存について

当社グループは、設備投資資金及び運転資金の多くを借入金や社債に依存しているため、総資産に占める有利子負債の比率が高い水準にあります。

有利子負債に占める固定金利比率が高いため、今後の金利上昇の影響は短期的には限定的ですが、中長期的には、金利上昇の影響を受け、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

また、金融機関の融資スタンスの厳格化や当社格付けの低下などにより、資金調達が困難となった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

### 都市開発事業について

当社グループは、東京、大阪の都心部を中心にオフィスビルを保有し、都市開発事業を行っておりますが、景気動向の影響を受け、不動産市場が悪化した場合、賃料水準の下落、稼働率の低下などにより、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

### 法的規制について

当社グループが行う事業は、「宅地建物取引業法」、「建設業法」、「不動産の鑑定評価に関する法律」、「金融商品取引法」、「都市計画法」、「借地借家法」などの法令の他、各自治体制定の条例などによる規制を受けております。また、SPCを活用した不動産投資では、「資産の流動化に関する法律」などによる規制を受けております。

将来における、これらの規制の改廃によって、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

### 不動産価格の下落について

当社グループが保有する不動産(土地・建物)について、将来、経済状況、需給バランスの悪化等の要因により、価格が著しく下落した場合、当該資産の売却等による実現損計上、棚卸資産の評価に関する会計基準や固定資産の減損会計にかかる会計基準適用による評価減計上、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

また、SPCを活用した不動産投資についても、投資対象不動産の価格下落による評価減計上などにより、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

### 株式保有について

当社グループは、多くの上場株式を保有しております。株式市場全体で大幅な株価下落が生じるような場合には、評価損の発生により、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

### 災害による影響について

将来において、地震や風水害等の災害が発生した場合、所有資産の毀損・劣化などにより、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

## (3) 中央不動産の事業等のリスク

### 金利上昇について

当社は、設備投資資金及び運転資金の多くを借入金に依存しているため、総資産に占める有利子負債の比率が高い水準にあります。

有利子負債に占める固定金利比率が高いため、今後の金利上昇の影響は短期的には限定的ですが、中長期的には、金利上昇の影響を受け、当社の経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

また、金融機関の融資スタンスの厳格化などにより、資金調達が困難となった場合には、当社の経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

#### 不動産賃貸事業について

当社は、東京、大阪の都心部を中心にオフィスビルを保有し、不動産賃貸事業を行っておりますが、景気動向の影響を受け、不動産市場が悪化した場合、賃料水準の下落、空室率の上昇などにより、当社の経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

#### 法的規制について

当社が行う事業は、「都市計画法」、「建設業法」、「借地借家法」、「宅地建物取引業法」、「金融商品取引法」、「不動産の鑑定評価に関する法律」などの法令の他、各自治体制定の条例などによる規制を受けております。

将来における、これらの規制の改廃によって、当社の経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

#### 不動産価格の下落について

当社が保有する不動産(土地・建物)について、将来、経済状況、需給バランスの悪化等の要因により、価格が著しく下落した場合、当該資産の売却等による実現損計上、固定資産の減損会計にかかる会計基準適用による評価減計上が、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 株式価格の下落について

当社は、上場株式を保有しておりますが、株式市場全体で大幅な株価下落が生じるような場合には、評価損の発生により、当社の経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

#### 災害による影響について

将来において、地震や風水害等の災害が発生した場合、所有資産の毀損・劣化などにより、当社の経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

### 3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

当社の完全子会社となる日本土地建物の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析につきましては、日本土地建物の有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照ください。また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産の経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は下記のとおりです。

なお、将来に関する事項については、別段の記載のない限り、本届出書提出日現在において判断したものであります。

#### 中央不動産

##### (1) 業績等の概要

当事業年度(2018年4月1日～2019年3月31日)の国内経済は、緩やかな回復が続きました。特に雇用環境は良好で、失業率は1990年代前半以来の水準まで低下、結果として雇用者所得は拡大し、個人消費は底堅く推移しました。また、人手不足が続く中、省力化投資ニーズが高まり、設備投資も堅調に推移しました。かかるなか、2018年は夏場にかけて自然災害が相次いで発生し、景気の下押し圧力になったものの、復旧は概ね順調に進みました。しかしながら足元では、中国経済の減速に伴い輸出や生産の一部に弱さもみられております。

金融市場では、2018年の長期金利は、日銀の政策修正観測から一時0.1%を上回りましたが、年後半は世界経済の下振れ懸念により米国債利回りが低下したことなどを受け低下基調で推移する等、低金利の状況が継続しました。

不動産市場では、オフィス賃貸市況は当事業年度も引き続き堅調で、東京都5区の平均空室率は年度来2%台から1%台まで下降推移し、平均賃料も年度を通して上昇傾向が続きました。地価は総じて上昇・回復基調にあり、2019年3月に発表された公示地価において、全国平均では、全用途平均・商業地は4年連続、住宅地は2年連続の上昇となり、いずれも上昇基調を強めています。

このような環境下、当社におきましては、既存物件の高い稼働率を維持しつつ、賃料改定を進めたことや、証券化投資の期間満了に伴う配当受領により、営業収益は14,053百万円と前事業年度対比228百万円の増収となりました。

また、販売管理費・支払利息等の削減により、経常利益は4,568百万円と前事業年度対比530百万円の増益となりました。また、期中に保有物件及び株式の売却を行ったことにより、当期純利益は3,886百万円と前事業年度対比648百万円の増益となりました。

## (2) 経営成績等の状況の概要

当社はセグメント情報に記載の通り、不動産賃貸・開発等の「不動産賃貸・管理事業」の他に仲介・鑑定等の「不動産ソリューション事業」を営んでおり、「不動産ソリューション事業」については量的基準を満たさないためセグメント情報の記載を省略しておりますが、社内管理上は、以下の通り「部門」別に経営成績を分析しております。

### 経営成績等の状況

#### (営業収益)

賃貸事業部門におきましては、主要オフィスビルにおける一部テナントの異動もありましたが、稼働状況は概ね好調に推移し、2019年3月現在の入居率は99.2%と高い水準を維持しました。住居系ビルを含めた賃貸事業収入は、学生マンションのサブリース方式への移行に伴う賃料収入の減少等もありましたが、既存物件の高水準な入居率、堅調なマーケット環境を反映した賃料改定、2018年2月に竣工した「元住吉国際学生寮」の寄与等の増収要因により、12,854百万円と前事業年度対比61百万円の増収となりました。

不動産仲介部門におきましては、情報入手ルートの多様化と組織営業力の強化に努めました。市況の過熱による高値警戒感が出ている中、当社の得意とする中規模物件に対する金融機関の融資姿勢が抑制傾向にある影響や、大口案件の手数料収受時期が翌事業年度となったこともあり、仲介手数料収入は712百万円(前事業年度対比27百万円減)と減収となりました。

鑑定部門におきましては、既存取引先からの継続的な受注の確保とともに、新規先の開拓に努めました。鑑定業者間の競争激化により鑑定手数料単価の下落傾向は続いておりますが、当事業年度の鑑定収入は61百万円(前事業年度対比12百万円増)と増収になりました。

開発部門におきましては、3月に稼働中オフィスビル「赤坂クロシェットビル」の購入契約を締結、引渡しは2019年4月となりますが、今後年間133百万円の収入寄与となります。この投資を含めた開発部門の総投資額は約35億円となります。2018年8月には5年間の期限を迎えた証券化出資案件「国際紙パルプ商事本社等流動化案件」の最終利益配当を受領し、200百万円の出資に対し5年間累計で239百万円の利益配当を受領することができました。

上記の結果、営業収益については前事業年度比228百万円増加し、14,053百万円となりました。

#### (営業原価)

営業原価は7,291百万円と前事業年度対比6百万円の増加となりました。減価償却費の減少等により、不動産賃貸業務原価は7,076百万円と17百万円減少する一方、仲介・鑑定その他業務原価については、215百万円と24百万円増加しております。

#### (販売費及び一般管理費)

人件費について増加する一方、外形標準課税及び控除対象外消費税負担の減少等により、1,730百万円と前事業年度対比で89百万円減少しております。

#### (営業外損益・経常損益)

営業外損益は受取配当金の増加と支払利息の減少等により、前事業年度対比218百万円改善し462百万円の損失となりました。これらの結果、経常損益は前事業年度対比で530百万円改善し4,568百万円となりました。

## (特別損益)

特別利益については投資有価証券売却益等の計上により、前事業年度対比226百万円改善し1,059百万円計上、特別損失については固定資産売却損の計上等により、前事業年度対比342百万円の負担増となる612百万円を計上、法人税、住民税及び事業税ならびに法人税等調整額について前事業年度対比233百万円の負担減となる1,129百万円を計上した結果、当期純利益は前事業年度対比で648百万円改善し3,886百万円となりました。

## 財政状態の状況

## (資産)

総資産は、前事業年度末に比べ8,822百万円減少し210,205百万円となりました。流動資産は前事業年度末に比べ1,212百万円増加し6,983百万円となりましたが、これは主として現金及び預金と有価証券が増加したことによるものであります。

また、固定資産は前事業年度末に比べ10,034百万円減少し203,222百万円となりましたが、これは主として、投資有価証券のうち上場株式の期末評価額、土地及び建物が減少したことによるものであります。

## (負債)

負債は、前事業年度末に比べ7,275百万円減少し135,808百万円となりました。流動負債は前事業年度末に比べ71百万円減少し27,787百万円となる一方で、固定負債が7,203百万円減少し108,020百万円となっております。これは主として長期借入金の減少と、繰延税金負債の減少によるものです。

## (純資産)

純資産は、前事業年度末に比べ1,547百万円減少し74,397百万円となりました。これは主として、当期純利益の積み上げ等により、利益剰余金が増加した一方で、その他有価証券評価差額金が減少したことによるものです。

## キャッシュ・フローの状況

当事業年度のキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー	5,420百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	284百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,920百万円

となり、現金及び現金同等物は216百万円増加し、5,755百万円となりました。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

税引前当期純利益5,015百万円、減価償却費2,693百万円、投資有価証券売却益 1,059百万円を計上する一方、法人税等の支払額 1,773百万円などにより、5,420百万円の収入となりました。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

有形固定資産の取得による支出 1,249百万円、有形固定資産の売却による収入310百万円、有価証券の取得による支出 999百万円、有価証券の売却による収入1,713百万円等により、284百万円の支出となりました。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

借入金の調達・返済によるネット支出 4,613百万円などにより、4,920百万円の支出となりました。

## 生産、受注及び販売の状況

当社は、「不動産賃貸・管理事業」の他に仲介・鑑定等の「不動産ソリューション事業」を営んでおり、「不動産ソリューション事業」については量的基準を満たさないため生産、受注及び販売の状況についてもセグメントごとの記載を省略しております。

## (ア)生産実績

該当事項はありません。

## (イ)受注実績

該当事項はありません。

**(ウ)販売実績**

該当事項はありません。

**(3) 経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する分析・検討内容**

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、将来に関する事項については、別段の記載のない限り、本届出書提出日現在において判断したものであります。

当社の当事業年度(2018年4月1日～2019年3月31日)における経営成績については、「(1) 経営成績の状況の概要 経営成績等の状況」に記載のとおりであります。

当社の資本の財源及び資金の流動性については次のとおりであります。

当事業年度末における有利子負債は105,145百万円(前事業年度末比4,598百万円減)となりました。長期・固定での資金調達を主とすることにより、安定した財務基盤の構築を図っております。なお、良好な資金調達環境のもと、継続して低金利での資金調達を行っており、支払利息は低下傾向にあります。

なお、当事業年度末における財政状態については、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載のとおりであります。

**4 【経営上の重要な契約等】**

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

当社の完全子会社となる日本土地建物の経営上の重要な契約等につきましては、日本土地建物の有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照ください。また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産の経営上の重要な契約等(2019年3月31日時点)は下記のとおりです。

当社は本年3月28日に日本土地建物株式会社との経営統合にかかる基本合意書を締結致しました。

また、日本土地建物と中央不動産は両社の取締役会の決議を経て、2019年10月25日に経営統合契約書を締結しました。

詳細につきましては、「第二部 組織再編成(公開買付け)に関する情報 第1 組織再編成(公開買付け)の概要」に記載のとおりであります。

**5 【研究開発活動】**

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

当社の完全子会社となる日本土地建物の研究開発活動につきましては、日本土地建物の有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照ください。また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産の研究開発活動(2019年3月31日時点)につきましては該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

##### (1) 当社

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

##### (2) 連結会社

当社の完全子会社となる日本土地建物の設備投資等の概要につきましては、同社の有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照ください。また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産の設備投資等の概要については、以下のとおりです。

##### 中央不動産

当社は不動産賃貸・管理事業を主体に業務を行っており、設備投資を実施しておりますが、第88期事業年度(自2018年4月1日 至 2019年3月31日)の設備投資額について重要なものはありません。

また、重要な設備の売却も該当ありません。

#### 2 【主要な設備の状況】

##### (1) 当社

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

##### (2) 連結会社

当社の完全子会社となる日本土地建物の主要な設備の状況につきましては、同社の有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照ください。また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産の主要な設備の状況(2019年3月31日時点)については、以下のとおりです。

##### 中央不動産

設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積	帳簿価額			
					土地	建物	その他	合計
丸の内センタービル	東京都千代田区	不動産賃貸・管理事業	貸事務所	5,580.32	80,784	9,372	175	90,332
新丸の内センタービル	東京都千代田区	不動産賃貸・管理事業	貸事務所	2,237.54	21,761	7,675	68	29,506
ひばりが丘	東京都東久留米市	不動産賃貸・管理事業	貸店舗事務所	52,670.00	6,914	-	2	6,917
新橋ホテル	東京都港区	不動産賃貸・管理事業	貸店舗事務所	669.22	3,699	980	13	4,693
南船場ハートビル	大阪市中央区	不動産賃貸・管理事業	貸事務所	1,826.73	2,662	1,427	2	4,092
アンビエンテ経堂	東京都世田谷区	不動産賃貸・管理事業	貸共同住宅	4,594.67	1,575	1,504	54	3,134
レガロ西早稲田	東京都新宿区	不動産賃貸・管理事業	貸共同住宅	856.41	1,879	1,086	2	2,968
元住吉国際学生寮	川崎市中原区	不動産賃貸・管理事業	貸共同住宅	1,538.11	1,452	899	55	2,406
D J 落合駅前	東京都新宿区	不動産賃貸・管理事業	貸共同住宅	971.61	1,823	548	6	2,378
神田第二中央ビル	東京都千代田区	不動産賃貸・管理事業	貸事務所	626.47	1,597	689	0	2,286
アンビエンテ駒込	東京都北区	不動産賃貸・管理事業	貸共同住宅	955.45	505	1,486	61	2,053
茗荷谷研修所	東京都文京区	不動産賃貸・管理事業	貸店舗事務所	3,707.61	1,569	388	9	1,968
D J 根津駅前	東京都文京区	不動産賃貸・管理事業	貸共同住宅	445.13	1,467	356	1	1,824
広島第一ビル	広島市中区	不動産賃貸・管理事業	貸事務所	822.88	1,340	446	1	1,787
堀留中央ビル	東京都中央区	不動産賃貸・管理事業	貸事務所	966.86	367	1,396	1	1,765
内神田中央ビル	東京都千代田区	不動産賃貸・管理事業	貸事務所	473.79	1,231	530	1	1,762
D J 上馬	東京都世田谷区	不動産賃貸・管理事業	貸共同住宅	2,517.70	1,178	543	8	1,730
セントラル白楽	横浜市神奈川区	不動産賃貸・管理事業	貸共同住宅	1,207.71	1,010	608	4	1,623
アンビエンテ四ツ橋	大阪市西区	不動産賃貸・管理事業	貸共同住宅	897.51	491	947	8	1,447
澁澤金町ビル	東京都葛飾区	不動産賃貸・管理事業	貸事務所	520.67	1,054	355	0	1,410
御徒町中央ビル	東京都台東区	不動産賃貸・管理事業	貸事務所	509.70 (145.72)	1,168	161	1	1,332
エストメール東大井	東京都品川区	不動産賃貸・管理事業	貸共同住宅	1,054.93	976	241	1	1,219
カレッジコート本蓮沼駅前	東京都板橋区	不動産賃貸・管理事業	貸共同住宅	714.97	408	651	18	1,078

(注) 1 土地面積中の( )内は借地権、定期借地権の面積であります。

2 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3 帳簿価額のうち、土地には土地及び借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産(リース資産を含む)の合計を表示しております。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 当社

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

#### (2) 連結会社

当社の完全子会社となる日本土地建物の設備の新設、除却等の計画につきましては、同社の有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照ください。また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産の設備の新設、除却等の計画(2019年3月31日時点)については、以下のとおりです。

#### 中央不動産

##### 重要な設備の新設等

会社名	設備の名称	所在地	設備の 用途・内容	セグメントの 名称	投資予定額(百万円)		着手及び 完了予定
					総額	既支払額	
中央 不動産	赤坂クロ シェットビル	東京都 港区	貸事務所 鉄筋コンクリート造 地上3階建 延床面積(1,942.70㎡)	不動産賃 貸・管理事 業	3,189	305	2019年3月 ~2019年4月

##### 重要な設備の除却等

現在除却等を予定している重要な設備はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

2020年4月1日時点の当社の状況は以下のとおりとなる予定です。

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	10,000,000
計	10,000,000

##### 【発行済株式】

種類	発行数(株)	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	3,668,543	非上場	完全議決権株式であり、剰余金の配当に関する請求権その他の権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式です。なお、当社は種類株式発行会社ではありません。 単元株式数は50株です。
計	3,668,543	-	-

(注) 日本土地建物の発行済株式総数2,604,000株(2019年3月31日時点)、中央不動産の発行済株式総数6,427,800株(2019年3月31日時点)に基づいて算出しております。ただし、両社は、本株式移転の効力発生までに、それぞれが保有する自己株式(本株式移転に際して行使される会社法第806条第1項に定める反対株主の株式買取請求に係る株式の買取りによって取得する自己株式を含みます。)のうち実務上消却可能な範囲の株式を消却することを予定しているため、日本土地建物が2019年3月31日時点で保有する自己株式(124,600株)については、上記の算出において、新株交付の対象から除外しております。なお、実際に消却される自己株式数については現状において未確定であるため、実際に当社が交付する新株式数は変動することがあります。

#### (2) 【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

## (3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

2020年4月1日現在の当社の発行済株式総数、資本金等は以下のとおりとなる予定です。

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2020年4月1日	3,668,543 (予定)	3,668,543 (予定)	10,000	10,000	10,000	10,000

(注) 日本土地建物の発行済株式総数2,604,000株(2019年3月31日時点)、中央不動産の発行済株式総数6,427,800株(2019年3月31日時点)に基づいて算出しております。ただし、両社は、本株式移転の効力発生までに、それぞれが保有する自己株式(本株式移転に際して行使される会社法第806条第1項に定める反対株主の株式買取請求に係る株式の買取りによって取得する自己株式を含みます。)のうち実務上消却可能な範囲の株式を消却することを予定しているため、日本土地建物が2019年3月31日時点で保有する自己株式(124,600株)については、上記の算出において、新株交付の対象から除外しております。なお、実際に消却される自己株式数については現状において未確定であるため、実際に当社が交付する新株式数は変動することがあります。

## (4) 【所有者別状況】

当社は新設会社であるため、本届出書提出日現在において所有者はおりません。

なお、当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の2019年3月31日現在の所有者別状況については、以下のとおりです。

## 日本土地建物

2019年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 50株)							単元未満 株式の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	8	1	51	-	-	293	353	-
所有株式数 (単元)	-	8,018	700	37,753	-	-	5,606	52,077	150
所有株式数 の割合(%)	-	15.40	1.34	72.49	-	-	10.77	100.00	-

(注) 自己株式124,600株は「個人その他」に2,492単元含まれております。

## 中央不動産

2019年3月31日現在

区分	株式の状況							単元未満 株式の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	4	-	10	-	-	-	14	-
所有株式数 (株)	-	294,300	-	6,133,500	-	-	-	6,427,800	-
所有株式数 の割合(%)	-	4.58	-	95.42	-	-	-	100.0	-

## (5) 【大株主の状況】

当社は新設会社であるため、本届出書提出日現在において株主はおりませんが、当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の2019年3月31日現在の株主の状況は以下のとおりです。

## 1 日本土地建物

2019年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合 (%)
日新建物株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	203	8.22
東京センチュリー株式会社	千代田区神田練堀町3番地	201	8.13
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	新宿区西新宿一丁目26番1号	151	6.12
ケイ・エス・オー株式会社	千代田区九段北四丁目1番10号	148	6.00
清水建設株式会社	中央区京橋二丁目16番1号	107	4.32
株式会社竹中工務店	大阪市中央区本町四丁目1番13号	99	3.99
勤友商事株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	88	3.56
株式会社みずほ銀行	千代田区大手町一丁目5番5号	80	3.23
戸田建設株式会社	中央区京橋一丁目7番1号	75	3.02
清和総合建物株式会社	港区芝大門一丁目1番23号	70	2.83
計		1,225	49.43

- (注) 1 所有株式数は千株未満を切り捨てて表示しております。  
 2 当社は自己株式124千株を保有しておりますが、上記大株主から除いております。  
 3 勤友商事株式会社(2019年3月末現在当社が株式を39.5%所有)が所有している株式については、会社法第308条第1項及び会社法施行規則第67条第1項の規定により議決権の行使が制限されております。

## 2 中央不動産

2019年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合 (%)
清和総合建物株式会社	港区芝大門一丁目1番23号	2,526	39.31
株式会社ユウシュウ建物	港区芝大門一丁目2番13号	1,444	22.47
名古屋ビルディング株式会社	名古屋市中区錦一丁目19番24号	1,426	22.19
澁澤倉庫株式会社	江東区永代二丁目37番28号	224	3.48
日本土地建物株式会社	千代田区霞が関一丁目4番1号	170	2.64
株式会社みずほ銀行	千代田区大手町一丁目5番5号	159	2.48
株式会社安藤・間	港区赤坂六丁目1番20号	108	1.68
峰岸不動産株式会社	中央区日本橋三丁目12番2号	90	1.40
清水建設株式会社	中央区京橋二丁目16番1号	54	0.84
計		6,202	96.50

(注) 1 所有株式数は千株未満を切り捨てて表示しております。

2 峰岸不動産株式会社(2019年3月末現在当社が株式を50.0%所有)が所有している株式については、会社法第308条第1項及び会社法施行規則第67条第1項の規定により議決権の行使が制限されております。

## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

当社は新設会社であるため、本届出書提出日現在において所有者はありませんが、当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の2019年3月31日現在の議決権の状況は下記のとおりです。

日本土地建物

2019年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 124,600 (相互保有株式) 普通株式 88,200		
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,391,050	47,821	
単元未満株式	普通株式 150		
発行済株式数	2,604,000		
総株主の議決権		47,821	

中央不動産

2019年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(相互保有株式) 普通株式 90,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 6,337,800	6,337,800	
単元未満株式			
発行済株式総数	6,427,800		
総株主の議決権		6,337,800	

## 【自己株式等】

当社は、本株式移転により設立されるため、設立時点においては当社の自己株式等を保有していませんが、当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の2019年3月31日現在の自己株式等については、以下のとおりです。

## 日本土地建物

2019年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(自己保有株式) 日本土地建物株式会社	千代田区霞が関一丁目4 番1号	124,600	-	124,600	4.78
(相互保有株式) 勤友商事株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10 号	88,200	-	88,200	3.39
計		212,800	-	212,800	8.17

## 中央不動産

2019年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(相互保有株式) 峰岸不動産株式会社	中央区日本橋三丁目12番 2号	90,000	-	90,000	1.40
計		90,000	-	90,000	1.40

## 2 【自己株式の取得等の状況】

## 【株式の種類等】

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

## (1) 【株主総会決議による取得の状況】

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

## (2) 【取締役会決議による取得の状況】

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

## (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

## (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

## 3 【配当政策】

配当の基本的な方針、毎事業年度における配当の回数についての基本的な方針、内部留保資金の用途につきましては、当社が新設会社であるため、未定です。また、最近事業年度の配当決定に当たっての考え方につきましては、当社は本株式移転により2020年4月1日に設立予定であるため、本届出書提出日現在において決算期を迎えておらず、該当事項はありません。

配当の決定機関につきましては、当社は、株主総会の決議によるものとする予定です。また、中間配当(会社法第454条第5項に定める剰余金の配当をいいます。)につきましては、当社は、取締役会の決議によって中間配当をすることができる旨を定款で定める予定です。

当社の剰余金の配当の基準日は、期末配当については毎年3月31日、中間配当については毎年9月30日であり、このほかにも、基準日を定めて剰余金の配当を行うことができる旨を定款で定める予定です。

## 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

本株式移転後の当社のコーポレート・ガバナンスに関する事項のうち、本届出書提出日現在において予定されている事項は以下のとおりです。その他の事項については、当社は新設する会社であるため、未定です。

#### 会社の機関

当社は、株主総会および取締役のほか、取締役会、監査役、監査役会および会計監査人を設置いたします。なお、会計監査人については、EY新日本有限責任監査法人を予定しております。

#### 株主総会決議に関する事項

##### a. 取締役会で決議できる株主総会決議事項

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議をもって毎年9月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定める予定です。これは株主への機動的な利益還元を目的とするものであります。

##### b. 株主総会の普通決議要件

当社は、株主総会の普通決議要件について、別段の定めがある場合を除き、出席した議決権を行使することができる株主の議決権の過半数をもって行う旨を定款に定める予定です。

##### c. 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項の定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定める予定です。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものです。

#### 取締役に関する定款の規定

当社の取締役は12名以内とする旨を定款に定める予定です。取締役の選任については、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定める予定です。また、取締役の選任については、累積投票によらない旨を定款に定める予定です。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする旨を定款に定める予定です。

#### 社外取締役にに関する事項

社外取締役は4名選任する予定です。

また、社外取締役と当社との間には、人的関係、資本的関係、取引関係その他の利害関係はありません。

#### 取締役の責任免除

当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役(業務執行取締役等である者を除く)との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款で定める予定です。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額とする予定です。

#### 監査役に関する定款の規定

当社の監査役は5名以内とする旨を定款に定める予定です。監査役の選任については、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定める予定です。なお、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする旨、ならびに補欠のために選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了するときまでとする旨を定款に定める予定です。

#### 社外監査役にに関する事項

社外監査役は2名選任する予定です。

また、社外監査役と当社との間には、人的関係、資本的関係、取引関係その他の利害関係はありません。

#### 監査役の責任免除

当社は、会社法第427条第1項の規定により、監査役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款で定める予定です。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額とする予定です。

#### その他の事項

その他の事項については、当社は新設する会社であるため、未定です。

## (2) 【役員の状況】

## 役員一覧

2020年4月1日に就任を予定している当社の役員の状況は、以下のとおりであります。

男性13名 女性0名(役員のうち女性の比率0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	(1) 所有する日本土地建物の株式数(株) (2) 所有する中央不動産の株式数(株) (3) 割り当てられる当社の株式数(株)
代表取締役社長	平松 哲郎	1955年8月28日	2005年4月 (株)みずほコーポレート銀行 執行役員人事部長 2007年4月 同行 常務取締役 2011年4月 同行 取締役副頭取 2013年5月 日新建物(株)副社長執行役員 2014年1月 同社 代表取締役社長(2014年11月退任) 2014年10月 日本土地建物(株)取締役 2014年11月 同社 代表取締役社長(現任) 2016年6月 富士電機(株)監査役(現任)	(注)3	(1) 250株 (2) - 株 (3) 250株
代表取締役副社長	福澤 俊彦	1956年12月30日	2004年4月 (株)みずほコーポレート銀行 金融法人第一部長 2005年4月 (株)みずほ銀行 経営企画部長 2006年3月 同行 執行役員 経営企画部長 2007年4月 同行 執行役員 銀座支店長 2008年4月 同行 常務執行役員ITシステムグループ長 2009年6月 みずほ情報総研(株) 代表取締役副社長 2011年6月 (株)みずほ銀行 常務執行役員ITシステムグループ長 2013年4月 みずほ信託銀行(株) 代表取締役副社長 2015年6月 (株)コウシュウ建物 代表取締役社長(2018年6月退任) 2016年5月 アブラック・インコーポレーテッド 取締役(現任) 2018年6月 中央不動産(株) 代表取締役社長(現任)	(注)3	(1) - 株 (2) - 株 (3) - 株
取締役	阿部 徹	1960年8月20日	2009年11月 日本土地建物(株) 都市開発第一部長 2010年11月 同社 都市開発部長 2012年5月 同社 執行役員都市開発部長 2015年1月 同社 取締役執行役員 都市開発部長 2016年1月 同社 取締役常務執行役員 都市開発部長兼関西支社都市開発部長 2017年1月 同社 取締役常務執行役員 都市開発事業部担当 2018年7月 同社 取締役常務執行役員 都市開発事業部 投資開発部担当(現任)	(注)3	(1) 800株 (2) - 株 (3) 800株

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	(1) 所有する日本土地建物の株式数(株) (2) 所有する中央不動産の株式数(株) (3) 割り当てられる当社の株式数(株)
取締役	掛川 耕一	1962年11月6日	2010年11月 2012年5月 2013年10月 2015年11月 2016年1月 2016年11月	日本土地建物(株) 都市開発事業本部 資産マネジメント部長 同社 執行役員 都市開発事業本部 資産マネジメント部長 同社 執行役員資産マネジメント部担当補佐 住宅事業部長 日本土地建物販売(株) 執行役員 日本土地建物(株) 執行役員 住宅事業部担当 同社 取締役常務執行役員 住宅事業部担当 同社 取締役常務執行役員 住宅企画部 住宅事業開発部 住宅事業推進部担当(現任)	(注) 3	(1) 250株 (2) - 株 (3) 250株
取締役	矢野 正敏	1956年8月3日	2004年11月 2006年3月 2007年4月 2009年4月 2011年4月 2013年6月 2015年6月 2016年6月 2018年6月 2018年6月 2019年1月 2019年6月	㈱みずほ銀行 銀座通支店長 同行 本店長 同行 執行役員 本店長 同行 常務執行役員 同行 取締役副頭取 中央不動産(株) 代表取締役副社長 同社 代表取締役社長(2018年6月退任) 清和総合建物(株)監査役 同社 代表取締役社長(現任) 中央不動産(株) 監査役(現任) 日本土地建物(株)監査役(現任) セイコーホールディングス(株) 監査役(現任)	(注) 3	(1) - 株 (2) - 株 (3) - 株
取締役	岡 淳二	1953年7月21日	1978年11月 1982年2月 2010年10月 2012年11月 2013年11月 2014年11月 2017年11月 2018年12月	財団法人日本不動産研究所入所 不動産鑑定士登録 財団法人日本不動産研究所 企画部長 一般財団法人日本不動産研究所 総務部長 同研究所 理事 総務部長 同研究所 理事 企画部長 同研究所 常務理事 企画部長 総務部長 同研究所 常務理事 企画部長 (現任)	(注) 3	(1) - 株 (2) - 株 (3) - 株

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	(1) 所有する日本土地建物の株式数(株) (2) 所有する中央不動産の株式数(株) (3) 割り当てられる当社の株式数(株)
取締役	田島 幸広	1955年9月20日	2008年4月 ㈱損害保険ジャパン 常務執行役員 四国本部長 2009年4月 同社 常務執行役員 (自動車メーカー担当) 2011年4月 同社 常務執行役員 2012年4月 神奈川本部長兼神奈川業務部長 2012年4月 同社 マーケティング部顧問 2012年4月 ㈱プライムアシスタンス 代表取締役社長(2017年3月退任) 2014年1月 日新建物㈱ 取締役(2014年11月退任) 2014年10月 日本土地建物㈱ 取締役(現任) 2016年6月 ㈱ファルテック 取締役(現任) 2017年5月 ㈱アヴァンティスタッフ 取締役(2019年1月退任)	(注) 3	(1) - 株 (2) - 株 (3) - 株
取締役	栗原 正一	1963年11月27日	1994年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会所属) 1997年9月 中島経営法律事務所 入所 2001年4月 同事務所 パートナー(現任) 2013年1月 日本土地建物㈱ 取締役(現任)	(注) 3	(1) - 株 (2) - 株 (3) - 株
取締役	古河 潤一	1968年3月27日	2008年8月 古河林業㈱ 山林事業本部長 2009年10月 同社 常務取締役兼山林事業本部長 2010年4月 同社 代表取締役社長(現任) 2015年6月 白銅㈱ 取締役(現任) 2018年6月 公益財団法人洪沢栄一記念財団 理事(現任) 2019年6月 中央不動産㈱ 取締役(現任)	(注) 3	(1) - 株 (2) - 株 (3) - 株
監査役	間山 公晴	1955年9月9日	2005年4月 ㈱みずほコーポレート銀行 金融法人第一部長 2007年4月 同行 執行役員 ヒューマンリソースマネジメント部長 2009年4月 ㈱みずほ銀行 常務執行役員 2011年4月 日本土地建物㈱ 常務執行役員 都市開発事業本部 都市開発部総括担当 リーシング推進部担当 2012年1月 同社 代表取締役専務執行役員 都市開発事業本部 都市開発部 戦略開発部総括担当 リーシング推進部担当 2012年5月 同社 代表取締役専務執行役員 都市開発事業本部 都市開発部 戦略開発部 リーシング推進部 平塚プロジェクト推進室総括担当 2013年10月 同社 代表取締役 副社長執行役員 2014年11月 同社 代表取締役副社長 副社長執行役員(現任) 2018年7月 ㈱レイクウッドコーポレーション 代表取締役社長(現任)	(注) 4	(1) 200株 (2) - 株 (3) 200株

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	(1) 所有する日本土地建物の株式数(株) (2) 所有する中央不動産の株式数(株) (3) 割り当てられる当社の株式数(株)
監査役	服部 武司	1958年1月11日	2002年4月 ㈱みずほ銀行 市川支店長 2003年3月 同行 四条支店長 2005年4月 同行 公共企画部長 2007年5月 同行 京都中央支店長 2009年5月 日新建物㈱入社 2010年1月 同社 執行役員事業本部副本部長 2011年1月 同社 常務執行役員 2014年11月 日本土地建物㈱ 常務執行役員 人事部 財務部 経理部 コンプライアンス統括室 内部監査室担当 2015年11月 同社 常務執行役員営業戦略部 CRE営業部 CREコンサルティング部 鑑定部担当 日本土地建物販売㈱取締役専務執行役員 2018年1月 同社 常務執行役員 営業戦略部 CRE営業部 CREコンサルティング部総括担当 コンプライアンス統括室担当 2019年6月 同社 監査役(現任)	(注) 4	(1) 150株 (2) - 株 (3) 150株
監査役	赤澤 由英	1957年2月7日	2002年4月 ㈱みずほ銀行 青森支店長 2002年10月 同行 足立支店長 2004年7月 同行 札幌中央支店長 2006年8月 同行 札幌支店長 2007年4月 同行 業務部支店業務第二ユニット 担当部長 2008年4月 同行 名古屋支店長 2009年4月 同行 執行役員 名古屋支店長 2010年4月 同行 常務執行役員 2012年4月 清水建設㈱ 常務執行役員 2015年6月 名古屋ビルディング㈱ 代表取締役社長(現任) 2016年6月 中央不動産㈱ 監査役(現任)	(注) 4	(1) - 株 (2) - 株 (3) - 株
監査役	渡部 毅彦	1962年4月29日	2009年6月 富国生命保険相互会社 財務企画部長 2016年4月 同社 執行役員 財務企画部長 2016年7月 同社 取締役執行役員 財務企画部長(現任) 2018年1月 日本土地建物㈱ 監査役(現任)	(注) 4	(1) - 株 (2) - 株 (3) - 株
計					(1) 1,650株 (2) - 株 (3) 1,650株

- (注) 1 取締役岡淳二氏、田島幸広氏、栗原正一氏および古河潤一氏は、社外取締役であります。
- 2 監査役赤澤由英氏および渡部毅彦氏は、社外監査役であります。
- 3 取締役の任期は、2020年4月1日である当社の設立日より、2021年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 4 監査役の任期は、2020年4月1日である当社の設立日より、2024年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 5 所有する日本土地建物又は中央不動産の株式数は、本届出書提出日現在の所有状況に基づき記載しております。また、割り当てられる当社の株式数は、当該所有状況に基づき、本株式移転の株式移転比率を勘案して算出しております。よって、当社が設立される日の直前までに、所有する両社の株式数および割り当てられる当社の株式数は変動することがあります。
- 6 役職名は、本届出書提出日現在において予定される役職名を記載しております。

#### 社外役員の状況

- ・当社では、社外取締役4名、社外監査役2名を選任する予定としております。
- ・当社においては、社外取締役または社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針を定める予定は現状ありませんが、4名の社外取締役は、他社の経営者あるいは法律、もしくは不動産鑑定に関する専門家としての幅広い見識を活かして、当社経営のチェック・監督をする予定となっております。

す。また、2名の社外監査役は金融機関や他社の経営に携わった経験を活かして監査をする予定です。

- ・当社および当社の子会社・関連会社となる予定の会社(以下、「当社グループ」という)と社外取締役岡淳二、田島幸広、栗原正一および古河潤一の各氏が勤務するそれぞれの会社等との間には営業取引もしくは資本関係等がある場合もありますが、いずれも定型的取引であり特別な利害関係はありません。また、当社グループと社外取締役各氏との間にも特別な利害関係はありません。
- ・社外監査役渡部毅彦氏は富国生命保険相互会社の取締役であります。また、社外監査役赤澤由英氏は名古屋ビルディング(株)の代表取締役社長であります。当社グループとそれぞれの会社との間では営業取引もしくは資本関係等がある場合もありますが、いずれも定型的取引であり特別な利害関係はありません。また、当社グループと社外監査役各氏との間にも特別な利害関係はありません。

### (3) 【監査の状況】

#### 監査役監査の状況

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。なお、監査役会は監査役4名(内、社外監査役2名)で構成する予定です。各監査役は監査役会が定める予定の監査の方針等に従い、取締役の職務執行等に関し監査を実施する予定です。

#### 内部監査の状況

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。なお、内部監査部門として、内部監査部を設置し、必要な人員を配置し、内部統制状況の監査を実施し、さらに、全社的な内部統制システムの充実のための提言を行う予定です。また、内部監査部、監査役会及び会計監査人は、必要に応じ相互に情報及び意見の交換を行うなど連携を密にして、監査の実効性と効率の向上を図る予定です。

#### 会計監査の状況

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。なお当社は、EY新日本有限責任監査法人に会計監査を委嘱する予定です。EY新日本有限責任監査法人を会計監査人候補者とした理由は、同監査法人が共同持株会社の会計監査人に求められる専門性、独立性および内部管理体制等を有しており、適任であると判断したためであります。

#### 監査報酬の内容等

当社は新設会社であるため、監査報酬の内容等は未定です。

### (4) 【役員の報酬等】

該当事項はありません。

### (5) 【株式の保有状況】

該当事項はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1 【連結財務諸表等】

当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

なお、当社の完全子会社となる日本土地建物の経理の状況につきましては有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照下さい。

また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産につきましては、会社法に基づき計算書類は作成しておりますが、連結計算書類の作成は実施しておらず、金融商品取引法に基づく連結財務諸表等は作成しておりません。

### 2 【財務諸表等】

#### (1) 【財務諸表】

当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

なお、当社の完全子会社となる日本土地建物の経理の状況につきましては有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照下さい。

また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産につきましては、後記「(3) その他」をご参照下さい。

#### (2) 【主な資産及び負債の内容】

当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

なお、当社の完全子会社となる日本土地建物の経理の状況につきましては有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照下さい。

また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産につきましては、後記「(3) その他」をご参照下さい。

## (3) 【その他】

当社の完全子会社となる中央不動産の財務諸表は以下のとおりであります。ただし、中央不動産は非上場企業であるため、有価証券報告書を作成しておらず、金融商品取引法上の監査は受けておりません。

なお、中央不動産は、以下に記載の財務諸表の基にした計算書類について会社法監査を実施し、監査報告書を受領しております。

## 中央不動産

## 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	5,538	5,755
有価証券	-	999
未収金	73	74
前払費用	131	118
その他流動資産	27	35
流動資産合計	5,771	6,983
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物(純額)	1 39,229	1 37,376
構築物(純額)	436	398
車両(純額)	0	0
器具備品(純額)	318	248
土地	1,3,4 142,671	1,3,4 142,155
建設仮勘定	-	315
リース資産	4	11
有形固定資産合計	2 182,660	2 180,506
<b>無形固定資産</b>		
借地権	1,038	1,038
リース資産	12	20
その他無形固定資産	23	63
無形固定資産合計	1,074	1,121
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 27,047	1 19,126
関係会社株式	2,206	2,206
会員権	129	158
差入保証金敷金	26	26
長期前払費用等	144	108
その他投資等	10	10
預託金貸倒引当金	43	43
投資その他の資産合計	29,521	21,593
<b>固定資産合計</b>	213,257	203,222
<b>資産合計</b>	219,028	210,205

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	17,695	16,934
1年内返済予定の長期借入金	117,724	119,071
リース債務	6	8
未払金	239	277
未払費用	131	122
未払法人税等	860	174
未払消費税等	90	66
前受金	1,027	1,045
預り金	17	21
賞与引当金	56	55
その他流動負債	9	8
流動負債合計	27,858	27,787
<b>固定負債</b>		
長期借入金	184,307	179,108
リース債務	10	23
預り保証金	12	12
預り敷金	18,565	18,707
退職給付引当金	463	446
役員退職慰労引当金	48	13
資産除去債務	1,315	1,336
金利スワップ負債	-	103
繰延税金負債	14,864	12,631
再評価に係る繰延税金負債	45,637	45,637
固定負債合計	115,224	108,020
負債合計	143,083	135,808
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	2,730	2,730
<b>資本剰余金</b>		
その他資本剰余金	18,303	18,303
資本剰余金合計	18,303	18,303
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	682	682
<b>その他利益剰余金</b>		
別途積立金	26,570	29,070
繰越利益剰余金	9,125	10,190
利益剰余金合計	36,378	39,942
株主資本合計	57,412	60,976
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	13,380	8,340
繰延ヘッジ損益	-	71
土地再評価差額金	45,152	45,152
評価・換算差額等合計	18,533	13,421
純資産合計	75,945	74,397
負債純資産合計	219,028	210,205

## 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月31日)	当事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日)
営業収益	13,824	14,053
不動産賃貸業務収入	12,793	12,854
仲介・鑑定その他業務収入	1,030	1,198
営業原価	7,285	7,291
不動産賃貸業務原価	7,094	7,076
仲介・鑑定その他業務原価	191	215
営業総利益	6,538	6,761
販売費及び一般管理費		
役員報酬	66	76
給与及び手当	995	1,044
賞与引当金繰入額	56	55
退職給付費用	95	96
役員退職慰労引当金繰入額	13	12
業務委託費	32	32
減価償却費	27	25
租税公課	276	118
その他	255	268
販売費及び一般管理費合計	1,819	1,730
営業利益	4,718	5,031
営業外収益		
受取配当金	524	562
その他営業外収益	35	59
営業外収益合計	560	622
営業外費用		
支払利息	1,182	1,083
シンジケートローン手数料	55	1
その他営業外費用	3	0
営業外費用合計	1,240	1,085
経常利益	4,037	4,568
特別利益		
投資有価証券売却益	497	1,055
固定資産売却益	328	-
その他特別利益	6	4
特別利益合計	832	1,059
特別損失		
固定資産圧縮損	181	-
固定資産売却損	-	1,368
立退費用	-	155
環境対策費用	66	45
減損損失	-	39
その他特別損失	21	3
特別損失合計	270	612
税引前当期純利益	4,600	5,015
法人税、住民税及び事業税	1,432	1,103
法人税等調整額	68	26
法人税等合計	1,363	1,129
当期純利益	3,237	3,886

## 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位：百万円)

	株 主 資 本		
	資 本 金	資本剰余金	
		その他 資本剰余金	資本剰余金 合 計
当期首残高	2,730	18,303	18,303
当期変動額			
別途積立金の積立			
剰余金の配当			
当期純利益			
土地再評価差額金の取崩			
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			
当期変動額合計			
当期末残高	2,730	18,303	18,303

	株 主 資 本				
	利益剰余金				株 主 資 本 計
	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合 計	
別途積立金		繰越利益剰余金			
当期首残高	682	24,570	8,034	33,287	54,321
当期変動額					
別途積立金の積立		2,000	2,000		
剰余金の配当			257	257	257
当期純利益			3,237	3,237	3,237
土地再評価差額金の取崩			110	110	110
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計		2,000	1,090	3,090	3,090
当期末残高	682	26,570	9,125	36,378	57,412

	評価・換算差額等			純 資 産 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	9,089	5,263	14,352	68,673
当期変動額				
別途積立金の積立				
剰余金の配当				257
当期純利益				3,237
土地再評価差額金の取崩				110
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	4,291	110	4,180	4,180
当期変動額合計	4,291	110	4,180	7,271
当期末残高	13,380	5,152	18,533	75,945

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：百万円)

	株 主 資 本		
	資 本 金	資本剰余金	
		その他 資本剰余金	資本剰余金 合 計
当期首残高	2,730	18,303	18,303
当期変動額			
別途積立金の積立			
剰余金の配当			
当期純利益			
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			
当期変動額合計			
当期末残高	2,730	18,303	18,303

	株 主 資 本				
	利益準備金	利益剰余金			株 主 資 本 合 計
		その他利益剰余金		利益剰余金 合 計	
別途積立金		繰越利益剰余金			
当期首残高	682	26,570	9,125	36,378	57,412
当期変動額					
別途積立金の積立		2,500	2,500		
剰余金の配当			321	321	321
当期純利益			3,886	3,886	3,886
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計		2,500	1,064	3,564	3,564
当期末残高	682	29,070	10,190	39,942	60,976

	評価・換算差額等				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	評価・換算差額等 合 計	
当期首残高	13,380		5,152	18,533	75,945
当期変動額					
別途積立金の積立					
剰余金の配当					321
当期純利益					3,886
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	5,040	71		5,111	5,111
当期変動額合計	5,040	71		5,111	1,547
当期末残高	8,340	71	5,152	13,421	74,397

## キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月31日)	当事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	4,600	5,015
減価償却費	2,833	2,693
減損損失	-	39
投資有価証券売却損益(は益)	500	1,059
預託金貸倒引当金の増減額(は減少)	1	0
賞与引当金の増減額(は減少)	1	0
退職給付引当金の増減額(は減少)	82	16
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	4	35
受取利息及び受取配当金	531	753
支払利息	1,237	1,084
固定資産売却損益(は益)	328	368
固定資産除却損	17	3
固定資産圧縮損	181	-
売上債権の増減額(は増加)	3	1
敷金及び保証金の増減額(は増加)	0	0
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	217	142
仕入債務の増減額(は減少)	62	31
その他	22	21
小計	7,295	7,534
利息及び配当金の受取額	531	753
利息の支払額	1,250	1,092
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	1,342	1,773
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,234	5,420
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	4,723	1,249
無形固定資産の取得による支出	15	58
有形固定資産の売却による収入	949	310
無形固定資産の売却による収入	0	-
有価証券の取得による支出	-	999
有価証券の売却による収入	651	1,713
その他	5	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,141	284
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	2,025	760
長期借入れによる収入	7,500	4,500
長期借入金の返済による支出	8,814	8,352
リース債務の純増減額(は減少)	4	14
配当金の支払額	257	321
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,591	4,920
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,499	216
現金及び現金同等物の期首残高	7,037	5,538
現金及び現金同等物の期末残高	1 5,538	1 5,755

## 〔注記事項〕

## (重要な会計方針)

## 1. 資産の評価基準及び評価方法

## 有価証券

## a. その他有価証券

時価のあるものについては、決算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)

時価のないものについては、移動平均法による原価法

## b. 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

## 2. 固定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)

## 定率法

ただし、1998年4月1日以降取得した建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以降取得した建物附属設備及び構築物については定額法

## (2) 無形固定資産(リース資産を除く)

## 定額法

なお、ソフトウェア(自社利用分)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

## (3) リース資産

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、残存価額を零とする定額法

## 3. 引当金の計上基準

## (1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、過去の一定期間における貸倒実績率のほか個別債権の回収可能性を検討して計上しております。

## (2) 賞与引当金

従業員及び執行役員の賞与の支給に備えるため、賞与支給規定に基づき将来の支給見込額のうち、当事業年度の負担額を計上しております。

## (3) 退職給付引当金

従業員及び執行役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見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。

## (4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規による期末要支給額を計上しております。

## 4. ヘッジ会計の処理の方法

## (1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。なお、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては特例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

金利リスクの低減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

#### (4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ有効性評価は、開始時から有効性判定時点までの期間における、ヘッジ手段とヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動を比較し、両者の変動比率等を基礎として行っております。なお、金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、ヘッジ有効性評価を省略しております。また、契約の内容等によりヘッジに高い有効性が明らかに認められる場合についても有効性評価を省略しております。

#### 5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は手許現金、随時引出し可能な預金からなっております。

#### 6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

##### 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

#### (未適用の会計基準等)

収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日)

「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日)

##### (1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

##### (2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

##### (3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表作成時において評価中であります。

#### (追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示してあります。

#### 共同株式移転の方法による経営統合

当社と日本土地建物株式会社(以下当社と併せて「両社」といいます。)とは、2019年3月に開催した両社の取締役会において、両社が共同株式移転の方法により両社の完全親会社となる共同持株会社(以下「共同持株会社」といいます。)を設立すること(以下「本株式移転」といいます。)を含む経営統合に関する「基本合意書」を締結することについて決議しました。

本株式移転の概要は下記の通りであります。

##### (1) 本株式移転の目的

両社はこれまで長年にわたって各事業部門で親密な交流を継続してまいりましたが、この度、両社の持つ営業基盤や財務基盤を一元化し拡充させることで、不動産業界での競争力を高め、経営環境の変化に応じた新たな成長戦略を確立するとともに総合不動産業として更に発展すべく、経営統合することで基本合意に至りました。

今後は、安定した事業基盤をベースに投資戦略や各事業部門の専門機能の更なる強化を進め、持続的な成長実現に努めてまいります。また、両社が長年にわたり築き上げてきた信頼を第一に、多様な不動産ニーズに迅速・的確にお応えしていくことを通じて、お客さまとともに成長していく企業グループを目指すとともに、役職員が働き甲斐や一体感を持ってチャレンジできる新たな企業文化の確立にも取り組んでまいります。

## (2) 本株式移転の方法

当社及び日本土地建物株式会社を株式移転完全子会社、新規に設立する共同持株会社を株式移転完全親会社とする共同株式移転となります。

## (3) 本株式移転の効力発生日

2020年4月1日(予定)

## (貸借対照表関係)

## 1 担保に供している資産及び担保付債務は、以下のとおりであります。

## (1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
土地	137,922百万円	136,826百万円
建物	36,763百万円	34,745百万円
投資有価証券	17,179百万円	12,298百万円
合計	191,865百万円	183,870百万円

## (2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
短期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	19,987百万円	23,477百万円
長期借入金	73,205百万円	63,444百万円
預り敷金	375百万円	375百万円
合計	93,568百万円	87,298百万円

(注) 上記以外に、宅地建物取引業法に定める営業保証金として現金20百万円を供託しております。

## 2 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	50,308百万円	52,411百万円

## 3 圧縮記帳額

平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例により有形固定資産の取得価額から控除している圧縮記帳額及びその内訳は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
圧縮記帳額	1,055百万円	1,055百万円
(うち、土地)	1,055百万円	1,055百万円

## 4 土地の再評価

当社は、土地の再評価に関する法律(1998年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として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(1998年3月31日公布政令第119号)第2条第4号に定める路線価により算出
- ・再評価を行った年月日・・・・2002年3月31日
- ・再評価を行った土地の当事業年度末における時価と再評価後の帳簿価額の合計額との差額は該当ありません。

## (損益計算書関係)

## 1 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	前事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
土地		362百万円
建物他		5百万円
計		368百万円

## (株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)

## 1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	6,427,800			6,427,800

## 2. 自己株式に関する事項

該当ありません。

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の金額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2017年 6月30日 定時株主総会	普通株式	257百万円	40円	2017年 3月31日	2017年 6月30日

## (2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当の金額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2018年 6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	321百万円	50円	2018年 3月31日	2018年 6月29日

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	6,427,800			6,427,800

2. 自己株式に関する事項

該当ありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の金額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2018年6月29日 定時株主総会	普通株式	321百万円	50円	2018年 3月31日	2018年 6月29日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当の金額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2019年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	321百万円	50円	2019年 3月31日	2019年 6月28日

(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貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

当社においては現金及び現金同等物の範囲を現金及び預金勘定としているので、現金及び現金同等物の範囲と現金及び預金勘定は一致しております。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として賃貸ビル管理に係る設備等であります。

無形固定資産

主としてソフトウェア等であります。

リース資産の減価償却の方法

(重要な会計方針)「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

## 2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち、解約不能なものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
1年内	3	5
1年超	0	5
合計	4	10

## (金融商品関係)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

資金運用については安全かつ流動性の高い預金等に限定し、また、資金調達については主に金融機関からの借入による方針であります。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

借入金は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部については、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、資金調達に伴う利息について、金利スワップを行っております。また、当社の取引の相手方はいずれも信用度の高い金融機関であり、相手方の債務不履行による信用リスクは想定しておりません。デリバティブ取引の執行は、代表権のある役員が決裁に基づき経理部が行っており、取引の状況についてはすべて経理部が統括しております。なお、デリバティブについては、実需の範囲で行うこととしております。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品((注2)参照)や子会社株式及び関連会社株式については次表には含めておりません。

前事業年度(2018年3月31日)

(単位：百万円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	5,538	5,538	
(2) 投資有価証券 其他有価証券	24,912	24,912	
資産計	30,451	30,451	
(3) 短期借入金	7,695	7,695	
(4) 長期借入金	102,032	103,276	1,244
(5) 預り敷金	8,565	7,219	1,345
負債計	118,292	118,191	100
(6) デリバティブ取引			

当事業年度(2019年3月31日)

(単位：百万円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	5,755	5,755	
(2) 有価証券及び 投資有価証券	18,368	18,368	
満期保有目的の債券	999	999	
其他有価証券	17,368	17,368	
資産計	24,123	24,123	
(3) 短期借入金	6,934	6,934	
(4) 長期借入金	98,179	99,221	1,041
(5) 預り敷金	8,707	7,411	1,296
負債計	113,821	113,566	255
(6) デリバティブ取引(*)			
ヘッジ会計が適用され していないもの			
ヘッジ会計が適用され しているもの	(103)	(103)	

(\*) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる場合には、( )で表示しております。

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

## (1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、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、株式は取引所の価格によっております。債券については元利金等の合計額を期間及び信用リスクを加味した利率で割引いて算定する方法によっております。

また、コマーシャルペーパーは短期間で償還されるため、時価は帳簿価格と近似していることから、当該帳簿価格によっております。

なお、保有目的ごとの有価証券については、(有価証券関係)の注記を参照下さい。

## (3) 短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

## (4) 長期借入金

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引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金の一部は金利スワップの特例処理の対象とされており(下記(6)参照)、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、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割引いて算定する方法によっております。

なお、1年内返済予定の長期借入金を含めて記載しております。

## (5) 預り敷金

時価については、将来返還する額を返還見込日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割引いて算定する方法によっております。

## (6) デリバティブ取引

金利スワップ取引で繰延ヘッジ会計によるものは、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。また、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、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。(上記(4)参照)詳細は(デリバティブ取引関係)の注記を参照下さい。

## (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の貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	2018年3月31日	2019年3月31日
非上場株式等*1	1,938	1,740
組合等出資金等*2	196	16

(\*1)非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(\*2)組合等出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注3)金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(2018年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	5,538			
有価証券 満期保有目的債券(短期社債)				

当事業年度(2019年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	5,755			
有価証券 満期保有目的債券(短期社債)	999			

(注4)長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前事業年度(2018年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	7,695					
長期借入金	17,724	18,232	26,293	12,631	11,775	15,374
合計	25,419	18,232	26,293	12,631	11,775	15,374

当事業年度(2019年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	6,934					
長期借入金	19,071	27,132	13,530	12,674	12,528	13,243
合計	26,006	27,132	13,530	12,674	12,528	13,243

## (有価証券関係)

## 1. 満期保有目的の債券

前事業年度（2018年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度(2019年3月31日)

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えないもの 短期社債	999	999	
合計	999	999	

## 2. その他有価証券

前事業年度（2018年3月31日）

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	24,169	4,910	19,258
小計	24,169	4,910	19,258
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式	742	747	4
小計	742	747	4
合計	24,912	5,657	19,254

(注) その他有価証券で時価のあるものについては、時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合は全銘柄、時価が取得原価に比べて30%以上50%未満下落した場合には、個別銘柄ごとに時価の回復可能性を判定し減損処理を実施しております。

当事業年度(2019年3月31日)

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	16,676	4,634	12,041
小計	16,676	4,634	12,041
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式	692	747	54
小計	692	747	54
合計	17,368	5,381	11,987

(注) その他有価証券で時価のあるものについては、時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合は全銘柄、時価が取得原価に比べて30%以上50%未満下落した場合には、個別銘柄ごとに時価の回復可能性を判定し減損処理を実施しております。

## 3. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

(単位：百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	639	497	
その他	12	3	
合計	651	500	

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
----	-----	---------	---------

株式	1,529	1,055	
その他	184	4	
合計	1,713	1,059	

## (デリバティブ取引関係)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されている取引

## 金利関連

前事業年度(2018年3月31日)

(単位：百万円)

区分	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
原則的処理方法					
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	17,295	16,575	( )

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

( ) 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、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当事業年度(2019年3月31日)

(単位：百万円)

区分	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	3,200	3,080	103
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	21,212	20,342	( )

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

( ) 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、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

## (退職給付関係)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

当社は確定給付型の制度として退職一時金制度を設けており、簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

## 2. 簡便法を適用した確定給付制度

## (1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月31日)	当事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日)
退職給付引当金の期首残高	380	463
退職給付費用	95	96
退職給付の支払額	13	112
退職給付引当金の期末残高	463	446

## (2) 退職給付債務の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年 3月31日)	当事業年度 (2019年 3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	463	446
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	463	446
退職給付引当金	463	446
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	463	446

## (3) 退職給付費用

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月31日)	当事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	95	96

## (税効果会計関係)

## 1 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

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
減価償却超過額	95百万円	81百万円
未払事業税・地方法人特別税	47百万円	25百万円
賞与引当金	17百万円	17百万円
貸倒引当金繰入超過額	13百万円	13百万円
退職給付引当金	141百万円	136百万円
役員退職慰労引当金	14百万円	4百万円
繰延ヘッジ損益		31百万円
会員権評価減	31百万円	31百万円
販売用不動産評価損	545百万円	545百万円
減損損失	1,443百万円	1,146百万円
投資有価証券評価損	52百万円	50百万円
資産除去債務	402百万円	409百万円
その他	4百万円	5百万円
繰延税金資産小計	2,810百万円	2,498百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	2,086百万円	1,774百万円
評価性引当額小計	2,086百万円	1,774百万円
繰延税金資産合計	724百万円	723百万円
<b>繰延税金負債</b>		
その他有価証券評価差額金	5,874百万円	3,647百万円
土地評価差額	9,683百万円	9,683百万円
その他	31百万円	25百万円
繰延税金負債合計	15,588百万円	13,355百万円
繰延税金負債の純額	14,864百万円	12,631百万円

## 2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
法定実効税率	30.86%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.19%	0.21%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.30%	2.19%
評価性引当額	0.23%	6.21%
その他	0.11%	0.08%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.63%	22.52%

## (資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

## (賃貸等不動産関係)

当社は、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。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事業年度末の財務諸表計上額及び時価は次の通りであります。

(単位：百万円)

		前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	83,246
		期中増減額	1,745
		期末残高	84,991
	期末時価	129,791	134,451
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	貸借対照表計上額	期首残高	98,820
		期中増減額	675
		期末残高	98,144
	期末時価	99,837	100,147

- (注) 1. 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. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加は、元住吉国際学生寮と本蓮沼駅前学生寮の取得3,526百万円であり、主な減少は、物件売却629百万円、減価償却2,645百万円であります。  
当事業年度の主な増加は、新丸の内センタービルの建物附属設備への投資517百万円であり、主な減少は、物件売却678百万円、減価償却費2,515百万円であります。
3. 期末の時価は、主として「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。
4. 賃貸用オフィスビルの一部については、当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。

また、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損益は次の通りであります。

(単位：百万円)

		前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	7,887	7,948
	賃貸費用	3,740	3,766
	差額	4,146	4,182
	その他(売却損益等)	146	409
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	賃貸収益	5,120	5,113
	賃貸費用	3,444	3,389
	差額	1,675	1,724
	その他(売却損益等)	16	2

- (注) 賃貸収益には損益計算書における「不動産賃貸業務収入」及び「仲介・鑑定その他業務収入」のうち駐車場事業関連の収益、賃貸費用には損益計算書における「不動産賃貸業務原価」及び「仲介・鑑定その他業務原価」のうち駐車場事業関連の費用を含んでおります。また、その他(売却損益等)には固定資産売却益、固定資産売却損等の特別損益に計上したものを含んでおります。

## (セグメント情報等)

## [セグメント情報]

当社は不動産賃貸・開発等の「不動産賃貸・管理事業」の他に仲介・鑑定等の「不動産ソリューション事業」を営んでおりますが、「不動産賃貸・管理事業」が営業収益等各種計数の太宗を占めており、実質的に単一セグメントであるため、記載を省略しております。

## [ 関連情報 ]

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

## 1．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 2．地域ごとの情報

## (1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3．主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

## 1．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 2．地域ごとの情報

## (1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3．主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

## [ 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 ]

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

単一セグメントであるため、記載を省略しております。

## [ 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 ]

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

## [ 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報 ]

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

## 〔関連当事者情報〕

## 関連当事者との取引

## 財務諸表提出会社と関連当事者との取引

## 財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
子会社	中央ビルマネジメント㈱	千代田区	30	ビル管理他	所有直接100	当社保有不動産の管理・運営委託、役員の兼任	管理委託費の支払	1,360	前払費用	119
									未払金	113

(注) 1 取引金額には消費税等は含まれておりません。

2 管理委託費の取引条件については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
子会社	中央ビルマネジメント㈱	千代田区	30	ビル管理他	所有直接100	当社保有不動産の管理・運営委託、役員の兼任	管理委託費の支払	1,333	前払費用	115

(注) 1 取引金額には消費税等は含まれておりません。

2 管理委託費の取引条件については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。

## (1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	11,815.11円	11,574.39円
1株当たり当期純利益金額	503.66円	604.56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、潜在株式がないため記載しておりません。

2 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益 (百万円)	3,237	3,886
普通株主に帰属しない金額 (百万円)		
普通株主に係る当期純利益 (百万円)	3,237	3,886
普通株主の期中平均株式数 (株)	6,427,800	6,427,800

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 附属明細表

## [ 有価証券明細表 ]

## [ 株式 ]

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
(その他有価証券)		
東京センチュリー(株)	1,448,250	6,973
新電元工業(株)	880,000	3,594
(株)帝国ホテル	959,000	1,939
日本ゼオン(株)	1,000,000	1,120
古河機械金属(株)	687,700	957
日本土地建物(株)	32,260	920
(株)オリエントコーポレーション	7,675,000	867
澁澤倉庫(株)	411,700	692
ジェイ エフ イー ホールディングス(株)	283,000	531
山万(株)	1,124,000	488
(株)安藤・間	545,650	404
みずほキャピタル(株)	207	105
(株)みずほフィナンシャルグループ	600,100	102
東洋シャッター(株)	114,159	82
(株)芝パークホテル	256,000	77
日新建物(株)	5,900	71
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	11,900	47
ケイ・エス・オー(株)	3,200	40
フジコピアン(株)	14,000	27
デンヨー(株)	20,000	27
その他(6銘柄)	215,770	36
合計	16,287,796	19,109

## [ 債券 ]

銘柄	券面総額(百万円)	貸借対照表計上額(百万円)
(有価証券)		
(満期保有目的債券)		
東京センチュリー(株)短期社債	700	699
興銀リース(株)短期社債	300	299
合計	1,000	999

## [ その他 ]

種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
(その他有価証券)		
みずほキャピタル第3号投資事業有限責任組合	3	16
合計	3	16

## [ 有形固定資産等明細表 ]

(単位：百万円)

資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	当期末 減価償却 累計額 又は償却 累計額	当期 償却額	差引当期末 残高
有形固定資産							
建物				87,027	49,650	2,495	37,376
構築物				1,270	872	50	398
車両				1	0	0	0
器具備品				2,095	1,847	133	248
土地				142,155 [10,617]			142,155
建設仮勘定				315			315
リース資産				52	41	2	11
有形固定資産計				232,918	52,411	2,682	180,506
無形固定資産							
借地権				1,038			1,038
リース資産				34	14	5	20
その他				81	18	5	63
無形固定資産計				1,154	32	11	1,121
長期前払費用等				325	217	35	108

(注) 1 有形固定資産の当事業年度における増加額及び減少額がいずれも当事業年度末における有形固定資産の総額の5%以下であるため、「当期首残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

2 無形固定資産の金額が資産総額の1%以下であるため「当期首残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

3 「当期末残高」の[ ]内は内書きで、土地の再評価に関する法律(1998年法律第34号)により行った土地の再評価実施前の帳簿価額との差額であります。

## [ 社債明細表 ]

該当事項はありません。

## [ 借入金等明細表 ]

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	7,695	6,934	0.454	
1年以内に返済予定の長期借入金	17,724	19,071	1.181	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	84,307	79,108	0.968	2039年5月29日
その他有利子負債				
リース債務(1年以内返済予定)	6	8		
リース債務(1年超返済予定)	10	23		2024年3月27日
合計	109,744	105,145		

- (注) 1 平均利率については期末残高に対する加重平均利率を記載しております。  
2 リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。  
3 長期借入金及びその他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く)の決算日後5年内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	27,132	13,530	12,674	12,528
その他有利子負債	7	7	6	1

## [ 引当金明細表 ]

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額 (目的使用)	当期減少額 (その他)	当期末残高
預託金貸倒引当金	43			0	43
賞与引当金	56	55	56		55
役員退職慰労引当金	48	12	47		13

- (注) 預託金貸倒引当金における当期減少額(その他)については、ゴルフ会員権の時価回復によるものであります。

## [ 資産除去債務明細表 ]

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が、当事業年度期首及び当事業年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、財務諸表規則第125条の2の規定により記載を省略しております。

## (2) [ 主な資産及び負債の内容 ]

## 現金及び預金

区分	貸借対照表計上額(百万円)
現金	17
預金	
当座預金	463
普通預金	5,274
計	5,737
合計	5,755

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

当社の株式事務の概要は、以下のとおりとなる予定です。

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	該当事項はありません。
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	50株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	該当事項はありません
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告にて行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告によることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載する方法により行う。
株主に対する特典	なし

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について会社法第189条第2項各号に掲げる権利および当社定款に定める権利以外の権利を行使することができない旨を当社定款で定める予定です。

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

該当事項はありません。

## 第四部 【提出会社の保証会社等の情報】

### 第1 【保証会社情報】

該当事項はありません。

### 第2 【保証会社以外の会社の情報】

該当事項はありません。

### 第3 【指数等の情報】

該当事項はありません。

## 第五部 【提出会社の特別情報】

### 第1 【最近の財務諸表】

#### 1 【貸借対照表】

当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

#### 2 【損益計算書】

当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

#### 3 【株主資本等変動計算書】

当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

#### 4 【キャッシュ・フロー計算書】

当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

### 第2 【保証会社及び連動子会社の最近の財務諸表又は財務書類】

#### 1 【貸借対照表】

該当事項はありません。

#### 2 【損益計算書】

該当事項はありません。

#### 3 【株主資本等変動計算書】

該当事項はありません。

#### 4 【キャッシュ・フロー計算書】

該当事項はありません。

## 第六部 【組織再編成対象会社情報】

### 第1 【継続開示会社たる組織再編成対象会社に関する事項】

(1) 【組織再編成対象会社が提出した書類】

【有価証券報告書及びその添付書類】

日本土地建物

事業年度 第78期(自 2018年11月1日 至 2019年3月31日) 2019年6月27日関東財務局長に提出

中央不動産

該当事項はありません。

【臨時報告書】

日本土地建物

有価証券報告書の提出後、本届出書提出日までに、企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を2019年10月10日に、関東財務局長に提出

中央不動産

該当事項はありません。

(2) 【上記書類を縦覧に供している場所】

日本土地建物

日本土地建物株式会社本店(東京都千代田区霞が関一丁目4番1号)

日本土地建物株式会社関西支社(大阪市中央区北浜三丁目6番13号)

中央不動産

該当事項はありません。

## &lt; 当期連結財務諸表に対する監査報告書 &gt;

当社は、会社法の株式移転の手續に基づき、2020年4月1日に設立予定であるため、本届出書提出日現在において決算期を迎えておらず、「監査報告書」を受領しておりません。

## &lt; 当期財務諸表に対する監査報告書 &gt;

当社は、会社法の株式移転の手續に基づき、2020年4月1日に設立予定であるため、本届出書提出日現在において決算期を迎えておらず、「監査報告書」を受領しておりません。