

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年6月23日
【事業年度】	第68期（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）
【会社名】	日鉄興和不動産株式会社
【英訳名】	NIPPON STEEL KOWA REAL ESTATE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 今泉 泰彦
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティA I R
【電話番号】	03(6774)8000（代表）
【事務連絡者氏名】	総務本部経理部長 田中 良樹
【最寄りの連絡場所】	東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティA I R
【電話番号】	03(6774)8000（代表）
【事務連絡者氏名】	総務本部経理部長 田中 良樹
【縦覧に供する場所】	日鉄興和不動産株式会社 関西支店 （大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第64期	第65期	第66期	第67期	第68期
決算年月	2016年 3 月	2017年 3 月	2018年 3 月	2019年 3 月	2020年 3 月
営業収益 (百万円)	117,647	110,124	121,220	147,422	179,379
経常利益 (百万円)	19,175	18,185	17,166	21,556	25,665
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	18,581	15,209	13,610	20,825	18,868
包括利益 (百万円)	13,964	17,295	18,683	21,475	22,128
純資産額 (百万円)	131,547	142,136	158,622	179,008	197,497
総資産額 (百万円)	666,965	697,198	786,012	861,411	932,620
1株当たり純資産額 (円)	360,835.05	403,198.20	450,352.33	505,560.14	561,683.72
1株当たり当期純利益 (円)	53,111.25	43,726.06	39,129.11	59,869.92	54,245.84
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	19.4	20.1	19.9	20.4	20.9
自己資本利益率 (%)	14.4	11.3	9.2	12.5	10.2
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	6,788	23,028	5,604	5,241	8,217
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	16,552	45,827	40,015	30,933	28,307
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	20,344	14,755	55,186	34,050	50,884
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	24,421	16,378	37,153	35,017	65,521
従業員数 (人)	1,620	1,634	1,717	1,752	1,835
(外、平均臨時雇用者数)	(1,442)	(1,403)	(1,451)	(1,456)	(1,467)

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 当連結会計年度より、営業収益の計上方法について会計方針の変更を行っております。この変更に伴い、第64期から第67期については当該会計方針の変更を反映した遡及適用後の金額を記載しております。

3 「『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67期の期首から適用しており、第66期に係る主要な経営指標等については、当該基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

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

5 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。

6 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、臨時雇用者数(派遣社員及びパートタイマーを対象とする。)は、()に年間の平均人員を外数で記載しております。

7 第65期以降の連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けておりますが、第64期の連結財務諸表については、同法に基づく監査を受けておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第64期	第65期	第66期	第67期	第68期
決算年月	2016年 3 月	2017年 3 月	2018年 3 月	2019年 3 月	2020年 3 月
営業収益 (百万円)	93,740	77,230	94,971	116,296	143,385
経常利益 (百万円)	17,651	16,522	15,739	17,867	22,120
当期純利益 (百万円)	16,952	14,498	13,177	18,305	15,892
資本金 (百万円)	19,824	19,824	19,824	19,824	19,824
発行済株式総数					
普通株式 (株)	239,139	239,139	239,139	239,139	239,139
第一種優先株式 (株)	400	-	-	-	-
第二種優先株式 (株)	-	-	-	-	-
甲種類株式 (株)	108,699	108,699	108,699	108,699	108,699
純資産額 (百万円)	123,485	132,684	148,474	165,263	181,991
総資産額 (百万円)	601,919	639,434	712,441	785,758	860,008
1株当たり純資産額 (円)	343,199.63	381,454.27	426,850.98	475,117.25	523,208.00
1株当たり配当額					
普通株式 (円)	5,500	6,000	6,000	7,000	7,000
第一種優先株式 (円)	268,400	-	-	-	-
第二種優先株式 (円)	-	-	-	-	-
甲種類株式 (円)	5,500	6,000	6,000	7,000	7,000
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	48,429.03	41,682.64	37,882.77	52,625.24	45,690.76
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	20.5	20.8	20.8	21.0	21.2
自己資本利益率 (%)	13.7	11.3	9.4	11.7	9.2
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	11.4	14.4	15.8	13.3	15.3
従業員数 (人)	476	484	497	497	523
(外、平均臨時雇用者数)	(21)	(20)	(26)	(27)	(27)
株主総利回り (%)	-	-	-	-	-
(比較指標:-) (%)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
最高株価 (円)	-	-	-	-	-
最低株価 (円)	-	-	-	-	-

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 当事業年度の期首より、営業収益の計上方法について会計方針の変更を行っております。この変更に伴い、第64期から第67期については、当該会計方針の変更を反映した遡及適用後の金額を記載しております。

3 「『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67期の期首から適用しており、第66期に係る主要な経営指標等については、当該基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

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

5 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。

6 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、臨時雇用者数(派遣社員及びパートタイマーを対象とする。)は、()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

- 7 株主総利回り、比較指標、最高株価及び最低株価については、当社株式は非上場でありますので記載をしておりません。
- 8 第65期以降の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けておりますが、第64期の財務諸表については、同法に基づく監査を受けておりません。

2【沿革】

当社は、1952年10月に創業、賃貸業務、不動産売買等の事業を開始いたしました。1960年代以降、本格的にビル賃貸事業に進出後、外国人向け高級賃貸マンション事業や分譲マンション事業を展開いたしました。2012年10月、興和不動産（株）と（株）新日鉄都市開発との経営統合により、新日鉄興和不動産（株）を創立し、総合デベロッパーとして一層の経営基盤の強化を図りました。（下記年表では、2012年10月の経営統合以前については、興和不動産（株）と（株）新日鉄都市開発の両社の沿革を記載しております。なお、（株）新日鉄都市開発に関する事項については、文頭に を記載しております。）

年月	事項
1952年10月	興和不動産（株）創業
1961年 4 月	富士鐵企業（株）設立（1970年 7 月、日鐵企業（株）に社名変更）
1964年 8 月	「第 1 興和ビル」竣工
1965年 2 月	業界初の外国人向け高級賃貸マンション「ホームッインペリアル」竣工
1965年 3 月	八幡不動産（株）設立（1970年 5 月、日鐵不動産（株）に社名変更）
1974年 5 月	日不サービス（株）（現・（株）日鉄コミュニティ）設立
1985年10月	日鐵企業（株）と日鐵不動産（株）が統合し、（株）日鉄ライフ設立（2001年 4 月、（株）新日鉄都市開発に社名変更）
1986年 3 月	全国初（純住宅系）の公団分譲住宅建替えマンション「上目黒小川坂ハイツ」竣工
1987年12月	興和ビルマネジメント（株）（現・興和不動産ファシリティーズ（株））設立
1997年 3 月	興和不動産販売（株）設立（現・当社）
1998年11月	「品川インターシティ」竣工
2002年 4 月	（株）新日鉄都市開発に新日本製鐵（株）都市開発事業部を統合
2004年 9 月	会社分割により旧・興和不動産（株）の事業を興和不動産販売（株）に吸収分割の上、興和不動産（株）に社名変更
2005年 2 月	「赤坂インターシティ・ホームッバイカウント」竣工
2005年 4 月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント（株）設立
2007年 7 月	興和不動産投資顧問（株）設立
2007年 9 月	全国初のPFI・市街地再開発複合プロジェクト「霞が関コモンゲート」竣工
2008年 3 月	全国初の環境省「街区丸ごとC02 20%削減事業」認定マンション「リビオ東田ヴィルコート」竣工
2008年 9 月	「名古屋インターシティ」竣工
2008年 9 月	「芝浦アイランド」全体竣工
2012年10月	興和不動産（株）と（株）新日鉄都市開発との経営統合により、新日鉄興和不動産（株）発足
2012年12月	「テラス渋谷美竹」竣工
2013年 4 月	「グランフロント大阪」竣工
2013年 4 月	「ザ・神宮前レジデンス」竣工
2015年 3 月	「リビオメゾン西新宿」竣工
2016年 2 月	「武蔵浦和SKY&GARDEN」竣工
2017年 8 月	「赤坂インターシティA I R」竣工
2017年11月	「BIZCORE神保町」竣工
2018年 3 月	「赤坂インターシティA I R」に本社移転
2019年 2 月	「LOGIFRONT越谷」竣工
2019年 3 月	「日鉄日本橋ビル」竣工
2019年 4 月	日鉄興和不動産（株）に社名変更
2019年 7 月	「オークラブレステージタワー」竣工

3【事業の内容】

当社グループは、連結財務諸表提出会社（以下「当社」という）、連結子会社20社及び関連会社5社により構成されています。

その事業及び各事業における各社の位置付けは次のとおりであります。

なお、以下の3事業は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

不動産賃貸事業.....オフィスビル・賃貸住宅・物流施設・商業施設等の開発・賃貸

オフィスビルについては、都心のプライムエリア（千代田区・中央区・港区）を中心に、大規模都市開発「インターシティ」シリーズ、大規模オフィスビル同等のスペックを有する中規模ハイグレードオフィスビル「BIZCORE」シリーズを代表とする優良なビルの開発・賃貸を行っております。

賃貸住宅では、外国人向け高級賃貸マンション「ホームマツ」シリーズを事業展開しております。

また、「LOGIFRONT」のブランドで物流施設の開発・賃貸を行っております。

不動産販売事業.....マンション・戸建住宅・オフィスビル等の開発・分譲

「リビオ」シリーズを代表とするマンションの開発・分譲を中心に、都市部の市街地再開発、マンション建替え、等価交換（地権者が所有する土地と、その土地に新たに建設するマンション等の建物の一部を交換する方法）等の都市再生分野にも取り組んでおります。

フィー事業.....不動産の仲介・鑑定・コンサルティング及びオフィスビル・マンション等の管理

みずほフィナンシャルグループ及び日本製鉄グループのネットワーク並びに当社が築いてきた顧客ネットワークを最大限に活用した仲介・鑑定・コンサルティング業務のほか、オフィスビルやマンション等の管理・運營業務を行っております。

事業系統図



４【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 (%)	関係内容
(連結子会社)					
興和不動産ファシリ ティーズ(株)	東京都 港区	100	建物設備管理、清 掃管理、営繕及び 警備等の総合ビル メンテナンス	100.0	不動産の運営管理委託 役員の兼任：４人
(株)日鉄コミュニティ	東京都 千代田区	100	マンション各種施 設及びビル各種施 設の管理・運営	100.0	不動産の運営管理委託 役員の兼任：４人
興和不動産投資顧問(株)	東京都 港区	200	不動産証券化プロ セス全般における サービス	100.0	-
赤坂インターシティマネ ジメント(株)	東京都 港区	10	赤坂インターシ ティA I Rの管 理・運営	100.0	不動産の運営管理委託 債務の保証 役員の兼任：３人
品川インターシティマネ ジメント(株)	東京都 港区	10	品川インターシ ティの管理・運営	85.0 (うち間接所有 10.0)	不動産の運営管理委託 役員の兼任：２人
品川熱供給(株)	東京都 港区	498	熱源供給	43.97 (うち間接所有 4.95)	役員の兼任：１人
ジャパンエクセレントア セットマネジメント(株)	東京都 港区	450	ジャパンエクセ レント投資法人の資 産運用	54.0	役員の兼任：１人
(株)テイスト・ライフ	東京都 中央区	80	福利厚生施設等の 管理・運営	85.0	役員の兼任：２人
番町会館(株)	東京都 港区	10	不動産賃貸	100.0	不動産の賃借 資金援助 役員の兼任：１人
(株)豊の国エヌエス・マネ ジメント	大分県 大分市	87	不動産賃貸	70.0	不動産の賃借 役員の兼任：３人
(株)ティー・エイチ・エス	東京都 千代田区	10	不動産賃貸	100.0	役員の兼任：１人
赤坂一丁目再開発特定目 的会社	東京都 港区	24,400	赤坂インターシ ティA I Rの開 発・賃貸	[100.0]	-
合同会社カクタスを営業 者とする匿名組合	東京都 港区	5,958	不動産賃貸	[100.0]	不動産の賃借
赤坂二丁目合同会社を営 業者とする匿名組合	東京都 港区	5,290	不動産賃貸	[100.0]	不動産の賃借
南麻布三丁目有限会社を 営業者とする匿名組合	東京都 港区	2,165	不動産賃貸	[100.0]	不動産の賃借
有限会社広畑大津キャピ タルを営業者とする匿名 組合	東京都 港区	3,067	不動産賃貸	[100.0]	不動産の賃貸
有限会社芝浦チャンネル開 発を営業者とする匿名組 合	東京都 港区	1,112	不動産賃貸	[100.0]	-
有限会社芝浦アイラン ド・アパートメントを営 業者とする匿名組合	東京都 港区	667	不動産賃貸	[100.0]	-
NSKRE Singapore Pte. Ltd.	シンガポ ール共和国	百万米ドル 31	不動産賃貸	100.0	役員の兼任：２人

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 (%)	関係内容
NSKRE Residence (Myanmar)Co., Ltd.	ミャンマー 連邦共和国	百万米ドル 30	不動産賃貸	99.3	役員の兼任: 2人
(持分法適用関連会社) (株)幕張テクノガーデン	千葉市 美浜区	1,500	幕張テクノガーデンの賃貸・管理	31.7	役員の兼任: 2人
日鉄保険サービス(株)	東京都 千代田区	334	損害保険代理	49.5	役員の兼任: 1人
(株)日本設計	東京都 新宿区	100	都市計画・都市開発、建築デザイン・構造設計及び環境デザイン・設備設計	49.5	役員の兼任: 1人
(株)アーバンセキュリティ	東京都 新宿区	100	警備	48.6	役員の兼任: 1人

(注) 1 「議決権の所有割合」欄の〔 〕内は出資総額に対する出資比率であります。

2 上記子会社及び持分法適用関連会社は有価証券届出書又は有価証券報告書を提出しておりません。

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の被所有割合 (%)	関係内容
(その他の関係会社) 日本製鉄(株)	東京都 千代田区	419,524	鉄鋼製品の製造・販売等	20.0	不動産の賃貸借

(注) 日本製鉄(株)は有価証券報告書を提出しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2020年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産賃貸	176 (11)
不動産販売	166 (6)
フィー	1,417 (1,445)
全社（共通）	76 (5)
合計	1,835 (1,467)

- (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 臨時雇用者数（派遣社員及びパートタイマーを対象とする。）は、（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。
- 3 全社（共通）には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している従業員数、臨時雇用者数を記載しております。

(2) 提出会社の状況

2020年3月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
523(27)	44.9	13.8	8,671

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産賃貸	175 (10)
不動産販売	166 (6)
フィー	106 (6)
全社（共通）	76 (5)
合計	523 (27)

- (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 臨時雇用者数（派遣社員及びパートタイマーを対象とする。）は、（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。
- 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 全社（共通）には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している従業員数、臨時雇用者数を記載しております。

(3) 労働組合の状況

当社の労働組合は、日鉄興和不動産労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はありません。なお、当社グループ全体での労働組合は組織されておりません。

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】

文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において、当社グループが判断したものであります。

(1) 経営の基本方針

当社は「人と向き合い、街をつくる。」という企業理念のもと、お客様の多様なニーズを真摯に受け止め、「最善のソリューションを提供する不動産のプロ集団としてお客様に選ばれ続けるデベロッパー」をめざし、全社一丸となって取り組んでおります。こうした取り組みを通じて、会社の持続的成長・一層の企業価値の向上を図ることにより、あらゆるステークホルダーの信頼を得られるよう努力してまいります。

(2) 中長期的な会社の経営戦略と対処すべき課題

今後のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の収束時期に見通しが立たない中、先行きの不透明感が極めて強く、経済活動の停滞長期化に伴う企業業績の悪化等による景気減速への影響に留意が必要と認識しております。

不動産業界をとりまく環境につきましては、オフィスビル賃貸市場において、新型コロナウイルス感染症の影響等による企業業績の悪化懸念に加えて、都心部を中心に計画されている大型オフィスビルの大量供給等、今後のマーケット動向を注視していく必要があります。

マンション分譲市場においては、低金利政策の継続を背景に都心部を中心として堅調なマーケットが継続してきましたが、新型コロナウイルス感染症の影響による雇用・所得環境の悪化懸念もあることから、今後のマーケット動向には一層の留意が必要と考えております。

このような事業環境のもと、当社グループは、中核事業である不動産賃貸事業におけるオフィス賃貸及び不動産販売事業における住宅販売の更なる進化に加えて、新たな成長分野への領域拡大を着実に実行してまいります。オフィス賃貸においては、中規模ハイグレードオフィスビル「BIZCORE」のシリーズ展開や大規模プロジェクトの推進による外部成長に加え、テナントRM（リレーションシップマネジメント）等の営業力強化による内部成長の推進、住宅販売においては社会構造・ニーズの変化に対応した商品企画と着実なプロジェクトの推進等により、中核2事業の更なる業容拡大を図ってまいります。また、新たな成長分野への事業展開としては、物流施設「LOGIFRONT」のシリーズ展開や都心でのハイグレード賃貸レジデンス事業、当連結会計年度より新規参入したシェアオフィス事業「WAW」、マンマーマでのサービスアパートメント開発等の海外事業に積極的に取り組んでまいります。

2【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 国内外経済情勢

当社グループの事業は、国内外の経済情勢の影響を受けやすい傾向にあります。特に不動産賃貸事業については国内外の企業業績、不動産販売事業については個人所得や消費動向の影響を受けやすく、これらの悪化により不動産賃貸事業については賃料の下落、空室率の増加等、不動産販売事業については販売戸数の減少等を通じて当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 国内不動産市況

不動産賃貸事業については、今後のオフィス供給量増加による需給関係の悪化等により、空室率の上昇、賃料水準の低下等のリスクがあります。また、不動産販売事業については、用地仕入価格の上昇、建築コスト上昇等を主因とした販売価格の上昇や住宅ローン金利の上昇等による販売戸数の減少リスク等があります。これら国内不動産市況の悪化は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があり、また、不動産市況悪化に伴う資産価値の下落は、たな卸資産または賃貸不動産の評価見直し等を通じて当社グループの財政状況が悪化する可能性があります。

(3) 金融機関からの借入依存

2020年3月末の有利子負債残高は6,061億円で、殆どが金融機関からの借入となっております。従いまして、金融機関の融資スタンスの厳格化や当社格付けの低下等により、資金調達に制約が生じる可能性があります。

(4) 金利上昇リスク

上記有利子負債残高の内、大半が固定金利での調達となっております。従いまして、金利上昇に伴う業績への影響は短期的には限定的ではありますが、長期金利の上昇に伴う不動産評価額の下落、中長期的にみた場合の支払利息の増加により、当社グループの業績並びに財政状況に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 各種法規制の変更

当社グループ事業は、会社法をはじめとする会社経営に係る一般的な法令や、不動産事業に係る各種法令、各自治体の条例等による規制、あるいは税制について、今後、改廃、または新たな法令、規制等の制定により、当社グループの事業戦略や業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 株価の変動

当社グループは、政策的な目的等で市場性のある株式を保有しておりますが、株式市場全体の下落、保有株式発行体の業績悪化等により、保有株式の市場価格が大幅に下落した場合には、保有株式に減損または評価損が発生し、当社グループの業績並びに財政状況に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 自然災害、人災等の発生に伴うリスク

当社グループは、大規模地震等の自然災害や新型インフルエンザ等のパンデミック（世界的な大流行）、事故、火災、戦争、暴動、テロ、サイバー攻撃その他の人災の発生、等の有事に備え、事業継続計画を策定する等、事業継続体制の構築・整備・検証に努めておりますが、こうした管理にもかかわらず、円滑な業務運営が阻害された場合等、当社グループの業績並びに財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

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】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における、当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より、営業収益の計上方法について会計方針の変更を行っております。この変更に伴い、以下の前年同期の営業収益につきましては、当該会計方針の変更を遡及適用した数値で比較・分析を行っております。

経営成績の状況

当連結会計年度の経営成績は、営業収益1,793億円（対前期＋21.6％）、営業利益308億円（同＋20.2％）、経常利益256億円（同＋19.0％）、親会社株主に帰属する当期純利益188億円（同 9.3％）となりました。好調な不動産市況を背景に、引き続きオフィスビルの高稼働等に伴う収益拡大等を背景に不動産賃貸が堅調に推移したことに加え、不動産販売におけるマンション分譲の供給増による収益拡大、フィーにおけるオフィスビル等の管理・運営業務での収益拡大等により、全体としては増収となりました。

当社グループの経営成績

(百万円)

区分	前期	当期	増減
営業収益	147,422	179,379	31,956
営業利益	25,684	30,885	5,201
経常利益	21,556	25,665	4,108
親会社株主に帰属する当期純利益	20,825	18,868	1,956

セグメント別営業収益

(百万円)

区分	前期	当期	増減
不動産賃貸	48,180	52,577	4,397
不動産販売	70,496	96,164	25,668
フィー	34,548	36,145	1,597
調整額	5,802	5,508	293
合計	147,422	179,379	31,956

セグメント別営業利益

(百万円)

区分	前期	当期	増減
不動産賃貸	15,956	18,909	2,953
不動産販売	11,054	13,685	2,630
フィー	3,542	3,643	101
調整額	4,869	5,353	484
合計	25,684	30,885	5,201

セグメント別の経営成績については、以下のとおりであります。

イ．不動産賃貸

不動産賃貸につきましては、オフィスビルの館内増床ニーズの取込み、新規リーシングの強化等により、高い稼働率(都心3区でのオフィスビル期末稼働率98.1%)を維持しました。また、「赤坂インターシティAIR(東京都港区)」の通期収益寄与、前連結会計年度に竣工した「LOGIFRONT越谷(埼玉県越谷市)」、「日鉄日本橋ビル(東京都中央区)」の収益化、「オークラプレステージタワー(東京都港区)」、「BIZCORE築地(東京都中央区)」、「BIZCORE渋谷(東京都渋谷区)」、「LOGIFRONT越谷(埼玉県越谷市)」、「LOGIFRONT尼崎(兵庫県尼崎市)」の新規稼働に加えて、既存テナントとのRM(リレーションシップマネジメント)の強化による着実な賃料増額更改の進展等が、増収に寄与致しました。外国人向け高級賃貸住宅「ホームマツ」をはじめとする賃貸住宅につきましても、堅調な稼働率(期末稼働率94.1%)を維持しております。その結果、当連結会計年度の不動産賃貸の営業収益は525億円(対前期+9.1%)、営業利益は189億円(同+18.5%)を計上しました。

賃貸床面積・空室率(都心3区オフィス・商業ビル)

区分	前期	当期
所有面積	296,036㎡	303,038㎡
転貸面積	150,061㎡	180,517㎡
合計	446,097㎡	483,555㎡
空室率	4.3%	1.9%

(注) 1. 都心3区とは、千代田区、中央区、港区を指しております。

2. 空室率は、期末時点の数値であります。ロ．不動産販売

不動産販売につきましては、「リビオシティ・ルネ葛西(東京都江戸川区)」、「リビオシティ川口元郷(埼玉県川口市)」の竣工等、大型プロジェクトの着実な取り組み、「リビオレゾン板橋本町ステーションサイド(東京都板橋区)」の竣工等、コンパクトマンション分譲の順調な進捗等により、マンション供給戸数は大幅に増加いたしました(前連結会計年度1,272戸・当連結会計年度1,782戸、対前年度比40%増)。その結果、当連結会計年度の不動産販売の営業収益は961億円(対前期+36.4%)、営業利益は136億円(同+23.8%)を計上しました。

不動産販売の営業収益内訳

(百万円)

区分	前期	当期	増減
マンション	54,447	76,232	21,786
戸建・宅地	3,305	2,845	459
その他	12,745	17,086	4,341
合計	70,496	96,164	25,668

売上計上戸数

区分	前期	当期	増減
マンション	1,272	1,782	510
戸建・宅地	175	129	46

(注) 共同事業物件については、当社事業割合に応じた戸数を記載しております。

ハ．フィー

フィーにつきましては、オフィスビル等の管理・運營業務等が順調に拡大したほか、みずほフィナンシャルグループ及び日本製鉄グループ、並びに当社が独自に築いてきた顧客ネットワークを最大限活用し、事業法人や金融法人の保有不動産の有効活用・処分等、不動産ニーズ発掘に取り組んで参りました。その結果、当連結会計年度のフィーの営業収益は361億円（対前期＋4.6％）、営業利益は36億円（同＋2.8％）を計上しました。

財政状態の状況

当連結会計年度末における財政状態は、期末総資産残高が9,326億円となり、現預金の積み上げや仕掛販売用不動産や収益不動産の取得等により前期末から合計712億円増加しました。期末負債残高については7,351億円となり、資産増に伴う有利子負債542億円の増加等により前期末から527億円増加しております。期末純資産残高については、前期末比184億円増加の1,974億円となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び預金の残高は655億円となり、前連結会計年度末と比較して305億円の増加となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、82億円の資金増加（前期比＋134億円）となりました。これは、たな卸資産の増加額224億円、敷金及び保証金の増加額38億円、売上債権の増加額23億円等の資金減少があった一方、税金等調整前当期純利益259億円、減価償却費89億円、預り敷金及び保証金の増加額39億円等の資金増加があったことによるものであります。

（投資活動におけるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、283億円の資金減少（前年同期は309億円の資金減少）となりました。これは、有形固定資産の取得364億円等の資金減少によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、508億円の資金増加（前期比＋168億円）となりました。これは、長期借入金の返済797億円等があった一方、長期借入金1,251億円の調達、社債発行による99億円の調達等を実施したことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については、「 経営成績の状況」におけるセグメント別の経営成績に関連付けて示しております。

（2）経営者の視点による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グループ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、文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。当社が連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）」に記載のとおりであり、新型コロナウイルス感染症の影響に係る会計上の見積り及び仮定については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（追加情報）」に記載しております。この連結財務諸表の作成にあたっては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる要因等に基づき見積り及び判断を行っておりますが、見積りには不確実性が伴うため、実際の結果は異なることがあります。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度の財政状態及び経営成績は、営業収益1,793億円（対前期＋21.6％）、営業利益308億円（同＋20.2％）、経常利益256億円（同＋19.0％）、親会社株主に帰属する当期純利益188億円（同 9.3％）となりました。また、当連結会計年度末における財政状態は、期末総資産残高が9,326億円となり、仕掛販売用不動産や収益不動産の取得等により前期末から合計712億円増加しました。期末負債残高については7,351億円となり、資産増に伴う有利子負債542億円の増加等により前期末から527億円増加しております。期末純資産残高については、前期末比184億円増加の1,974億円となりました。当面は財務構成にも留意し、持続的成長のための投資を行ってまいります。

経営成績に重要な影響を与える要因については、「2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

セグメント別の財政状態及び経営成績については、「(1) 経営成績等の状況の概要 経営成績の状況」に記載のとおりであります。取組状況の補足については次のとおりであります。

不動産賃貸セグメントについては、2020年度は、物流施設「LOGIFRONT尼崎（兵庫県尼崎市）」の竣工に加え、市街地再開発事業「虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業（東京都港区）」、中規模ハイグレードオフィスビル「（仮称）BIZCORE神田須田町（東京都千代田区）」の工事着工を予定しております。この他2021年度には「みなとみらい21中央地区53街区（神奈川県横浜市）」の工事着工を予定しております。このような大規模プロジェクトの着実な推進等により既存事業の強みを更に極め、差別化分野を強化し、事業領域拡大を進め、一層の収益基盤の増強に努めてまいります。

不動産販売セグメントについては、地価・建築費が依然として高止まっている環境下、将来に結実する案件の積上げに注力しており、2020年度以降の一層の供給拡大・収益寄与が期待されます。引き続き、社会構造・ニーズの変化に対応した商品企画とプロジェクトの推進等により、着実な業容拡大を図ってまいります。

フィーセグメントについては、オフィスビルやマンション等における管理運営業務の拡充に努めるとともに、みずほフィナンシャルグループ及び日本製鉄グループのネットワーク並びに当社が築いてきた顧客ネットワークを最大限に活用し、事業法人・金融法人等の保有資産の有効活用や処分等、不動産ニーズを発掘してまいります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当グループの当連結会計年度のキャッシュ・フローは、不動産賃貸セグメントにおけるオフィスビル等の取得・開発資金や不動産販売セグメントにおける分譲マンション用地の取得・開発資金等の資金需要に対して、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行による資金調達等により対応しております。

当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、先行き不透明感が強い経済情勢等を鑑みて、前会計年度末に比して、当会計年度末において現金及び預金の残高を積み増す等の対応を行っております。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

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】

当連結会計年度は、不動産賃貸を中心として、総額で258億31百万円の設備投資を実施いたしました。主な投資は、「LOGIFRONT尼崎」（兵庫県尼崎市）の開発、「みなとみらい21中央地区53街区」（横浜市西区）の開発用地取得です。

なお、当連結会計年度において「グランフロント大阪」（大阪市北区）の一部持分を売却いたしました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

2020年3月31日現在

設備の名称	所在地	セグメントの名称	主な用途	土地面積 ㎡	延床面積 ㎡	帳簿価額（単位：百万円）			
						土地	建物	その他	合計
品川インターシティ	東京都港区	不動産賃貸	オフィス	15,902	155,642	96,034	319	37	128,038
日鉄日本橋ビル	東京都中央区	不動産賃貸	オフィス	2,054	26,472	15,212	11,803	107	27,123
赤坂インターシティAIR	東京都港区	不動産賃貸	オフィス、商業施設	2,837	27,637	14,164	12,412	531	27,108
赤坂インターシティ・ホームツバイカウント	東京都港区	不動産賃貸	オフィス、共同住宅	4,090	27,443	11,843	6,429	41	18,314
ホームツシャロン	東京都港区	不動産賃貸	建設予定地	6,086	-	12,966	-	1,087	14,053
芝浦ルネサイトタワー	東京都港区	不動産賃貸	オフィス	1,930	16,085	10,618	2,561	0	13,179
興和住生築地ビル	東京都中央区	不動産賃貸	オフィス	3,372	20,771	8,263	2,046	0	10,310
LOGIFRONT尼崎	兵庫県尼崎市	不動産賃貸	建設予定地	73,517	-	7,812	-	2,354	10,167
大阪興銀ビル	大阪市中央区	不動産賃貸	オフィス	(3,158)	30,115	(8,330)	942	1	9,273
第35興和ビル	大阪市中央区	不動産賃貸	オフィス	3,358	13,328	8,398	709	0	9,108

(2) 国内子会社

2020年3月31日現在

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	主な用途	土地面積 ㎡	延床面積 ㎡	帳簿価額（単位：百万円）			
							土地	建物	その他	合計
赤坂一丁目再開発特定目的会社	赤坂インターシティAIR	東京都港区	不動産賃貸	オフィス、商業施設	5,336	52,314	32,211	21,819	125	54,156
合同会社カクタスを営業者とする匿名組合	名古屋インターシティ	名古屋市中区	不動産賃貸	オフィス	3,329	36,852	9,821	5,903	47	15,772
赤坂二丁目合同会社を営業者とする匿名組合	アークヒルズフロントタワー	東京都港区	不動産賃貸	オフィス	1,331	9,211	8,424	3,871	5	12,301
南麻布三丁目有限会社を営業者とする匿名組合	KARA BLANC	東京都港区	不動産賃貸	共同住宅	2,966	10,268	2,957	2,288	45	5,290
有限会社広畑大津キャピタルを営業者とする匿名組合	イオンモール姫路大津	兵庫県姫路市	不動産賃貸	商業施設	(70,802)	84,096	-	3,025	0	3,025

(注) 1 土地面積及び帳簿価額の土地中の()内は借地権、定期借地権の面積及び価額であります。

2 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、土地以外の有形固定資産（建設仮勘定及びリース資産を含む）の合計を表示しております。なお、連結会社間の未実現利益等については、調整を行っておりません。

3 上記のほか、主要な賃借設備の内容は下記のとおりであります。

会社名	設備の名称	所在地	設備の内容	賃借面積㎡
日鉄興和不動産(株)	興和川崎西口ビル	川崎市幸区	転貸用建物	38,375
日鉄興和不動産(株)	JA共済ビル	東京都千代田区	転貸用建物	34,953
日鉄興和不動産(株)	新砂プラザ	東京都江東区	転貸用建物	21,091

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

2020年3月31日現在

会社名	設備の名称	所在地	セグメント の名称	主な用途	投資予定額 (百万円)		資金調達方 法	着手及び完了予 定
					総額	既支払額		
NSKRE Residence (Myanmar) Co.,Ltd.	THE GOLDEN TERRACE	ミャンマー 連邦共和国 ヤンゴン市	不動産賃貸	共同住宅	8,335	1,656	借入金及び 自己資金	2019年9月着工 2021年11月竣工
日鉄興和不動 産(株)	ホームマッ トシャロン建替 プロジェクト	東京都 港区	不動産賃貸	共同住宅	22,461	14,053	借入金及び 自己資金	2019年10月着工 2021年6月竣工
日鉄興和不動 産(株)	LOGIFRONT尼 崎	兵庫県 尼崎市	不動産賃貸	物流施設	22,131	10,167	借入金及び 自己資金	2019年12月着工 2021年1月竣工

(2) 重要な設備の除却等

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】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,000,000
甲種類株式	108,699
計	1,108,699

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2020年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2020年6月23日)	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	239,139	239,139	非上場	当社は単元株制度を採用 しておりません。 (注)1
甲種類株式	108,699	108,699	非上場	当社は単元株制度を採用 しておりません。 (注)1、2
計	347,838	347,838	-	-

(注)1 当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を要する旨定款に定めております。

2 甲種類株式の内容は次のとおりであります。

(1) 議決権条項

甲種類株式を有する株主(以下「甲種類株主」という。)は、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会において議決権を有しない。

(2) 剰余金の配当

剰余金の配当

当会社は、普通株主又は普通登録株式質権者に対して剰余金の配当(以下「普通株式配当」という。)を行うときは、当該普通株式配当の基準日と同一の日を基準日として、甲種類株主又は甲種類株式の登録株式質権者(以下「甲種類登録株式質権者」という。)に対して、次に定めるところに従って、剰余金の配当を行う。

イ 甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して交付する配当財産の種類

当該普通株式配当における配当財産の種類と同一とする。

ロ 甲種類株式1株につき交付する配当財産の価額

当該普通株式配当において普通株式1株につき交付する配当財産の価額と同額とする。

ハ 優先順位

甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対する剰余金の配当と普通株主又は普通登録株式質権者に対する剰余金の配当における支払順位は同順位とする。

非参加条項

当会社は、上記(2) - ほか、甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して剰余金の配当を行わない。

(3) 残余財産の分配

当会社は、残余財産の分配を行うときは、甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して、次に定めるところに従って、残余財産の分配を行う。

甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して交付する残余財産の種類

普通株式について交付する残余財産の種類と同一とする。

甲種類株式1株につき交付する残余財産の価額

普通株式1株につき交付する残余財産の価額と同額とする。

優先順位

甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対する残余財産の分配と普通株主又は普通登録株式質権者に対する残余財産の分配における支払順位は同順位とする。

(4) 取得請求権

取得条項

甲種類株主は、2012年10月1日以降、当該甲種類株主の議決権比率（当会社の普通株式に係る議決権の総数に対する当該甲種類株主の有する普通株式に係る議決権数の割合をいう。以下、(4)において同じとする。）が5分の1を下回る場合には、当会社に対して、甲種類株式を取得することを請求することができる。ただし、甲種類株主が取得の請求をすることができる甲種類株式の数は、当該請求に対して下記(4) - に基づき普通株式が交付された後における当該甲種類株主の議決権比率が5分の1以上となる株式数のうち最も少ない数を限度とする。

取得と引き換えに交付すべき普通株式数

当会社は、甲種類株主が、上記(4) - に従い取得の請求を行った場合、当該請求に係る甲種類株式を取得するのと引換えに、当該甲種類株主に対して、甲種類株式1株につき普通株式1株を交付するものとする。

取得請求受付場所

東京都港区赤坂一丁目8番1号

日鉄興和不動産株式会社

取得請求の効力発生

取得請求の効力は、取得請求書及び甲種類株式の株券が上記(4) - に記載する取得請求受付場所に到着したときに発生する。ただし、甲種類株式の株券が発行されていない場合は、株券の提出は要しないものとする。

(5) 種類株主総会の決議

当会社が、会社法第322条第1項各号に掲げる行為をする場合には、法令に別段の定めがある場合を除き、甲種類株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない。

(6) 種類株主総会の決議が必要な事項

上記(5)にかかわらず、当会社の株主総会において決議すべき事項のうち、次の事項については、当会社の株主総会の決議の時点で、当会社の普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する甲種類株主の有する普通株式及び甲種類株式の総数の割合が3分の1を超える場合、当会社の株主総会の決議のほか、甲種類株主を構成員とする種類株主総会の決議があることを必要とする。

会社法第466条に定める定款の変更

会社法第199条第1項に定める株式の募集事項の決定

（ただし、当該募集に係る株式の発行又は自己株式の処分の後における甲種類株主株式等所有比率（下記算式により計算する。以下同じ。）が3分の1以下となるものに限る。）

$$\begin{aligned} & \text{甲種類株主の有する普通株式及び甲種類株式の総数} \\ & + \\ & \text{甲種類株主の有する新株予約権（行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的である普通株式の総数} \\ \text{甲種類株主株式等所有比率} = & \frac{\text{当会社の普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数}}{\text{当会社の第一種優先株式の発行済株式に係る払込金額の総額を当該時点における当会社の普通株式の1株当たり純資産額（次の算式により計算する。）で除して得た数（その数に1に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）} \\ & + \\ & \text{当会社の新株予約権全部の目的である普通株式の総数} \end{aligned}$$

会社法施行規則第25条第3項に定める基準純資産額（注）

$$\begin{aligned} & \text{第一種優先株式及び第二種優先株式の発行済株式（自己株式を除く。）} \times 1,000 \text{万円} \\ \text{普通株式の1株当たり純資産額} = & \frac{\text{の総数}}{\text{普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数}} \end{aligned}$$

（注） 会社法施行規則第25条第6項にかかわらず、「募集事項の決定に係る当会社の株主総会の決議の日」を算定基準日として計算する。

会社法第238条第1項に定める新株予約権の募集事項の決定

（ただし、当該募集に係る新株予約権の発行の後における甲種類株主株式等所有比率が3分の1以下となるものに限る。）

会社法第783条第1項又は同法第795条第1項に定める吸収合併契約等の承認

会社法第804条第1項に定める新設合併契約等の承認

会社法第467条第1項第1号に定める事業の全部又は同項第2号に定める事業の重要な一部の譲渡に係る契約の承認

(7) 株式の併合又は分割等

当会社は、普通株式について株式の分割又は併合を行う場合、甲種類株式について、当該株式の分割又は併合と同時に、当該株式の分割又は併合と同一の割合による株式の分割又は併合を行う。

当会社は、普通株式について株式無償割当てを行う場合、甲種類株式について、当該株式無償割当てと同時に、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める株式無償割当て又は株式の分割を行う。

イ 当該株式無償割当てにおいて割り当てる株式が普通株式である場合

当該株式無償割当ての割当比率と同一の割当比率にて甲種類株式を割り当てる株式無償割当て又は当該株式無償割当ての割当比率と同一の割合による株式の分割

ロ 当該株式無償割当てにおいて割り当てる株式が普通株式以外の種類の株式である場合

当該株式無償割当てにおいて割り当てる株式と同一の種類の株式を当該株式無償割当ての割当比率と同一の比率にて割り当てる株式無償割当て

当会社は、普通株式について新株予約権無償割当てを行う場合、甲種類株式について、当該新株予約権無償割当てと同時に、当該新株予約権無償割当てにおいて割り当てる新株予約権と同一の内容の新株予約権を当該新株予約権無償割当ての割当比率と同一の比率にて割り当てる新株予約権無償割当てを行う。

当会社は、上記(7) - ~ほか、甲種類株式について、株式の分割若しくは併合、株式無償割当て又は新株予約権無償割当てを行わない。

(8) 株主との合意による取得

当会社は、会社法に定める手続きに従い、甲種類株主との合意により甲種類株式を取得することができる。

(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) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

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)
2015年8月3日 (注)1	第二種優先株式 915	普通株式 239,139 第一種優先株式 400 甲種類株式 108,699	-	19,824	-	21,269
2016年8月1日 (注)2	第一種優先株式 400	普通株式 239,139 甲種類株式 108,699	-	19,824	-	21,269

(注)1 自己株式(第二種優先株式915株)の消却による減少であります。

2 自己株式(第一種優先株式400株)の消却による減少であります。

(5) 【所有者別状況】

普通株式

2020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）	-	6	5	26	-	-	-	37	-
所有株式数 （株）	-	52,233	35,672	151,234	-	-	-	239,139	-
所有株式数の割合（％）	-	21.84	14.92	63.24	-	-	-	100.00	-

甲種類株式

2020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）	-	-	-	1	-	-	-	1	-
所有株式数 （株）	-	-	-	108,699	-	-	-	108,699	-
所有株式数の割 合（％）	-	-	-	100.00	-	-	-	100.00	-

(6) 【大株主の状況】

普通株式及び種類株式の合計所有株式数の多い順上位12名は、以下のとおりであります。

2020年 3 月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (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(%)
日本製鉄(株)	東京都千代田区丸の内2-6-1	156,527	45.00
第一生命保険(株)	東京都千代田区有楽町1-13-1	17,094	4.91
日本生命保険(相)	大阪府中央区今橋3-5-12	16,249	4.67
ユニゾホールディングス(株)	東京都中央区八丁堀2-10-9	15,256	4.39
(株)日立ビルシステム	東京都千代田区神田淡路町2-101	12,820	3.69
みずほリース(株)	東京都港区虎ノ門1-2-6	11,805	3.39
(株)みずほ銀行	東京都千代田区大手町1-5-5	9,640	2.77
共立(株)	東京都中央区日本橋2-2-16	9,041	2.60
積水ハウス(株)	大阪府北区大淀中1-1-88	8,547	2.46
東京建物(株)	東京都中央区八重洲1-9-9	8,547	2.46
日本土地建物(株)	東京都千代田区霞が関1-4-1	8,547	2.46
(株)ミリアルリゾートホテルズ	千葉県浦安市舞浜2-18	8,547	2.46
計	-	282,620	81.25

なお、所有株式に係る議決権の個数の多い順上位12名は、以下のとおりであります。

2020年 3 月31日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数 (個)	総株主の議決権に 対する所有議決権 数の割合(%)
日本製鉄(株)	東京都千代田区丸の内2-6-1	47,828	20.00
第一生命保険(株)	東京都千代田区有楽町1-13-1	17,094	7.15
日本生命保険(相)	大阪府中央区今橋3-5-12	16,249	6.79
ユニゾホールディングス(株)	東京都中央区八丁堀2-10-9	15,256	6.38
(株)日立ビルシステム	東京都千代田区神田淡路町2-101	12,820	5.36
みずほリース(株)	東京都港区虎ノ門1-2-6	11,805	4.94
(株)みずほ銀行	東京都千代田区大手町1-5-5	9,640	4.03
共立(株)	東京都中央区日本橋2-2-16	9,041	3.78
積水ハウス(株)	大阪府北区大淀中1-1-88	8,547	3.57
東京建物(株)	東京都中央区八重洲1-9-9	8,547	3.57
日本土地建物(株)	東京都千代田区霞が関1-4-1	8,547	3.57
(株)ミリアルリゾートホテルズ	千葉県浦安市舞浜2-18	8,547	3.57
計	-	173,921	72.73

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2020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	甲種類株式 108,699	-	(注)
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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 239,139	239,139	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	347,838	-	-
総株主の議決権	-	239,139	-

(注) 甲種類株式の内容は、「1 株式等の状況 (1) 株式の総数等 発行済株式」に記載のとおりであります。

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 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】

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】

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】

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】

該当事項はありません。

3【配当政策】

当社は、株主の皆様へ安定的に利益を還元することが重要であるとの考えに立ち、会社の将来的な成長や環境変化への対応に必要な内部留保の確保、資本充実に配慮しながら、安定配当を行うことを基本方針としております。

2019年度（第68期）につきましては、不動産賃貸事業では、新規稼働物件の収益寄与、既存物件での着実な賃料増額更改の進展等により、不動産販売事業では、マンション供給増加等により、連結経常利益256億円（前連結会計年度比41億円増）と増益となりましたが、親会社株主に帰属する当期純利益は、繰越欠損金の解消等により、188億円（前連結会計年度比20億円減）と減益になりました。

2019年度の配当につきましては、かかる当期純利益減益の業績及び株主の皆様への利益還元に加え、新型コロナウイルス影響による足許の不透明感を総合的に勘案し、普通株式及び甲種類株式について、前連結会計年度と同じ1株当たり7,000円の配当といたしました。

今後につきましては、引き続き会社業績や内部留保の確保に配慮しつつも、株主の皆様への利益還元の重要性を意識し、中期的には配当性向20%を目指して参りたいと考えております。

内部留保資金につきましては、今後の設備投資等の資金需要に備える所存であります。

当社は、期末配当として、年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

期末配当の決定機関は取締役会であります。

なお、当社は、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行うことができる旨を定款に定めております。

（注） 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
2020年5月22日 取締役会決議	普通株式	1,673	7,000
2020年5月22日 取締役会決議	甲種類株式	760	7,000

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】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、「人と向き合い、街をつくる。」という企業理念のもとに、株主をはじめとするステークホルダーの皆様の信頼に応えるため、企業価値の向上に努めております。その実現のためには、経営の健全性、透明性を確保しつつ、迅速な意思決定と効率的な業務体制を築くことが重要であるとの考えに基づき、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に取り組んでおります。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

イ．会社の機関の内容

・取締役会

取締役会は、取締役8名（内、社外取締役1名）で構成され、取締役会規程に基づき、当社の業務執行に関する重要事項について決定するとともに、取締役の職務の執行を監督しております。取締役会は定時及び臨時に開催され、定時取締役会は原則毎月1回開催されております。また、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。取締役の任期は1年となっております。

・監査役会

当社は監査役会設置会社であり、監査役会は、監査役4名（内、社外監査役2名）で構成されております。監査役会は監査役会規程に基づき原則3か月に1回以上開催され、必要に応じて臨時に開催されております。各監査役は、監査役会で策定された監査計画に基づき、取締役会等の重要な会議へ出席し、取締役の職務執行状況を監査し、業務及び財産の状況を調査しております。

・執行役員

経営の意思決定・監督機能と業務執行機能を分離し、経営の効率化・意思決定の迅速化等を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。

・経営会議

経営管理及び業務執行上の重要事項を審議する社長の諮問機関として、取締役及び役付執行役員で構成される経営会議を設置しております。事業リスク、投資リスク、ポートフォリオリスク、市場・流動性リスクについては、経営会議での協議、検討を経て、取締役会にて報告、審議されております。常勤監査役は、必要に応じて、経営会議に出席し、適宜意見を述べております。

・案件会議

不動産関連案件等における総合的判断を補佐し、当該案件の論点整理・対応策検討等、討議と調整を行うため、案件会議を設置しております。

・リスク管理委員会

コンプライアンス、情報管理に関する重要事項、「リスク管理規程」に定めるリスク事象の把握・対応等について、取締役会の事前審議及び協議・意見交換・情報共有・周知徹底を行うリスク管理委員会を設置しております。常勤監査役は、随時、リスク管理委員会に出席し、必要に応じて意見を述べております。

・業務監査委員会

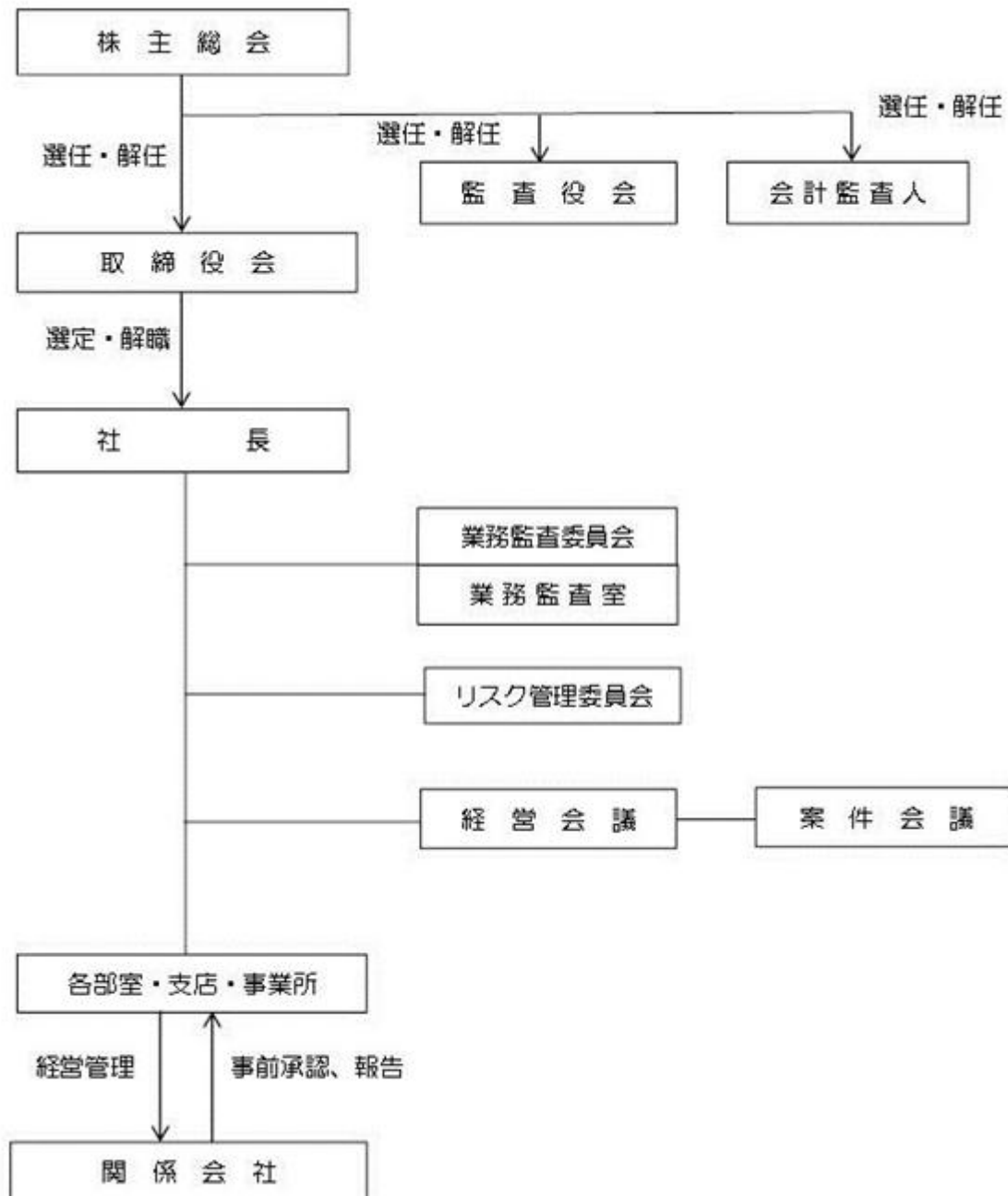
当社及び関係会社等の内部監査に関する重要な事項の審議を行う機関として、業務監査委員会を設置しております。内部監査の担当部署である業務監査室は、内部監査に関する事項について業務監査委員会に報告しております。常勤監査役は、必要に応じて、業務監査委員会に出席し、適宜意見を述べております。

・会計監査人

会計監査につきましては、EY新日本有限責任監査法人との間で監査契約を締結し、会社法監査及び金融商品取引法監査を受けております。

なお、当社の業務に精通していること、並びに監査の継続性の確保等を勘案してEY新日本有限責任監査法人を選任しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は、次のとおりであります。



ロ．内部統制システムの整備の状況等

当社は、会社法及び同法施行規則に則り、内部統制システムを整備するに当たっての基本方針を制定しております。

当社が業務の適正を確保するための体制として取締役会において決議した内容（内部統制の基本方針）及び内部統制システムの運用状況の概要は以下のとおりであります。

（イ）法令等遵守体制

a. 内部統制の基本方針

- ・当社及び当社が経営管理を行う会社（以下「当社グループ」という。）の取締役及び使用人が法令等を遵守するための体制を整備するため、「取締役会規程」、「コンプライアンス規程」、「関係会社管理規程」等社内規則を制定する。
- ・「取締役会規程」に基づき取締役会を開催し、取締役間の意思疎通を図ると共に相互に業務執行を監督することにより、法令等違反行為の未然防止に努める。
- ・コンプライアンス上疑義のある行為等を取締役及び使用人が報告する手段としてヘルプラインを設置する。
- ・各業務運営部門は、法令等遵守に係る自律的統制の構築に努める。
- ・法令等遵守を所管する部署を定める。
- ・前項に定める部署は、法令等遵守に関し、社内規則の整備・周知、モニタリング等を通じた当社グループ取締役・使用人の遵守状況の把握・評価、定期的な講習会等による教育・啓蒙活動及び業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行う。

b. 内部統制システムの運用状況

- ・法令等遵守に関する社内規則については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。
- ・当事業年度は取締役会を18回開催し、重要事項を決議いたしました。
- ・ヘルプラインの連絡先及び連絡方法を社内イントラネットに掲示しております。なお、当事業年度、重大な内部通報事案はありませんでした。
- ・各業務運営部門は、社内規則、コンプライアンス・プログラム等に則り、法令等遵守に係る自律的統制の構築に努めております。
- ・法令等遵守を所管する部署として総務本部法務コンプライアンス部を設置しております。
- ・総務本部法務コンプライアンス部は、法令等遵守に関し、社内規則の整備・周知を図り、適宜リスク事象等につき報告を受け、助言・指導等を実施することで、当社グループ取締役・使用人の遵守状況の把握・評価を行い、また、コンプライアンス・プログラムに則り、研修等による教育・啓蒙活動及び業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行っております。当事業年度はコンプライアンス研修（情報保存管理・反社会的勢力遮断に関する研修を含む）を19回実施いたしました。

（ロ）情報保存管理体制

a. 内部統制の基本方針

- ・取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理を適切に行うため、「情報管理基本規程」等社内規則を制定する。
- ・各業務運営部門は、情報保存管理に係る自律的統制の構築に努める。
- ・情報保存管理を所管する部署を定める。
- ・前項に定める部署は、情報保存管理に関し、社内規則の整備・周知、モニタリング等を通じた取締役及び使用人の保存管理状況の把握・評価及び業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行う。

b. 内部統制システムの運用状況

- ・情報保存管理に関する社内規則については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。
- ・各業務運営部門は、社内規則、コンプライアンス・プログラム等に則り、情報保存管理に係る自律的統制の構築に努めております。
- ・情報保存管理を所管する部署として総務本部法務コンプライアンス部を設置しております。
- ・総務本部法務コンプライアンス部は、情報保存管理に関し、社内規則の整備・周知を図り、適宜リスク事象等につき報告を受け、助言・指導等を実施することで、当社グループ取締役・使用人の遵守状況の把握・評価を行い、また、コンプライアンス・プログラムに則り、研修等による教育・啓蒙活動及び業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行っております。

(ハ) リスク管理体制

a. 内部統制の基本方針

- ・当社グループの事業に関連する内外リスクを適切に評価・管理するため、「決裁基準」、各リスクの管理規程、「関係会社管理規程」等社内規則を制定する。
- ・各業務運営部門は、リスク管理に係る自律的統制の構築に努める。
- ・大規模災害等に係る非常事態の発生に備え、全社及び各事業本部の事業継続関連規程を制定する。
- ・経営に重大な影響を与える不測の事態が発生した場合は、損害・影響等を最小限に止めるため、「全社対策本部」を直ちに招集し、必要な対応を行う。
- ・投資案件については、損失を予防するための対策及び損失の極小化を図るための必要な対策を講じるため、モニタリングを行い、定期的に経営会議に報告する。
- ・保有する不動産、有価証券等については、減損の兆候及び含み損益の把握・評価を行い、定期的に経営会議に報告する。
- ・事業リスクに係る重要事項については、「経営会議規程」及び「取締役会規程」に基づき、経営会議、取締役会のいずれか又は双方にて審議を行う。
- ・当社の業務に関連するリスクを事業リスク（個別案件の事業リスク、投資リスク、ポートフォリオリスク）、与信リスク、市場リスク、流動性リスク及びオペレーショナルリスク（システムリスク、事務リスク、法務・訴訟リスク）等に分類する。
- ・前項に定める各リスクの管理を所管する部署を定める。
- ・前項に定める部署は、リスク管理に関し、社内規則の整備・周知、モニタリング等を通じた社内の管理状況の把握・分析・評価及び業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行う。

b. 内部統制システムの運用状況

- ・リスク管理体制に関する社内規則については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。
- ・各業務運営部門は、「リスク管理規程」等の社内規則に則り、各種のリスクに対応した自律的統制の構築に努めております。
- ・総務本部総務部は、事業継続計画（BCP）の策定・維持・更新、事業継続を実現するための予算・資源の確保、対策の実施、取組を浸透させるための教育・訓練の実施、点検、継続的な改善等を適切に管理・運営するため、「事業継続マネジメント規程」を定めております。総務本部総務部及び各業務運営部門は、「事業継続計画書」、「事業継続手順書」等の社内規則を整備し、危機管理体制を構築・整備しております。
- ・災害の発生により、社長が緊急かつ必要と判断した場合、直ちに全社対策本部を設置し、必要な対応を行う旨、「全社対策本部事業継続計画書」に定めております。また、各事業本部は、その「事業継続計画書」に定めるところにより、対策本部を設置し、必要な対応を行います。なお、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）への対応のため、当事業年度新たに整備した「新型インフルエンザ等感染症対応マニュアル」に基づき、2020年2月、全社対策本部を立ち上げ、感染症予防対策を実施しました。
- ・投資案件については、「投資案件モニタリング要領」等社内規則に基づきモニタリングを行い、定期的に経営会議等に報告しております。
- ・保有する不動産、有価証券等については、「ポートフォリオリスク管理要領」等社内規則に基づき減損の兆候及び含み損益の把握・評価を行い、定期的に経営会議等に報告しております。
- ・事業リスクに係る重要事項については、経営会議、取締役会のいずれか又は双方にて審議を行っております。
- ・当社の業務に関連する各種のリスクについては、「リスク管理規程」等の社内規則に則り所管部署を定めており、当該部署は、社内規則の整備・周知、モニタリング等を通じた社内の管理状況の把握・分析・評価及び業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行っております。

(ニ) 取締役の職務執行体制

a. 内部統制の基本方針

- ・当社グループの取締役の職務の執行に係る効率性を確保するため、「取締役会規程」、「経営会議規程」、各種「委員会規程」、「関係会社管理規程」等社内規則を制定する。
- ・社長の諮問機関として経営会議を設置する。
- ・経営会議は、経営管理及び業務執行上の重要事項の審議を行う。
- ・社長その他取締役の諮問機関として各種の委員会を設置する。
- ・各種委員会は、所管事項の総合的かつ集中的な審議を行う。

b. 内部統制システムの運用状況

- ・「取締役会規程」、「経営会議規程」等の社内規則については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。
- ・当事業年度は、経営会議を40回開催し、経営管理及び業務執行上の重要事項を審議いたしました。

- ・社長その他取締役の諮問機関として「人事政策委員会」を、その他の委員会として「業務監査委員会」、「リスク管理委員会」等の委員会を設置し、それぞれの委員会の所管事項について総合的かつ集中的な審議を行っております。

(ホ) 関係会社管理体制

a. 内部統制の基本方針

- ・当社グループとしての企業価値の向上と業務の適正を確保するため、「関係会社管理規程」を制定する。
- ・当社及び経営管理対象会社の業務遂行状況について意見交換を行うため、経営管理対象会社との定例役員会を開催する。
- ・「利益相反管理要領」等に基づき、利益相反の対象となる関係会社取引を特定し、利益相反取引に関する管理を行う。
- ・「関係会社管理規程」に基づき、関係法令、各関係会社の資本的関係、人的関係等を総合的に勘案のうえ、経営管理対象会社を分類・指定する。
- ・経営管理対象会社のうち、当社が内部監査を行う関係会社を決定する。
- ・各経営管理対象会社と「経営管理に関する合意書」等を締結する。
- ・関係会社経営管理を所管する部署を定める。
- ・前項に定める部署は、「関係会社管理規程」、各関係会社と締結した「経営管理に関する合意書」等に基づき、関係部署と連携し、関係会社の業務運営状況の把握・評価及び関係会社における内部統制構築の支援・指導を行う。

b. 内部統制システムの運用状況

- ・「関係会社管理規程」については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。
- ・主要な経営管理対象会社との役員連絡会を定期的で開催し、業務遂行状況について意見交換を行っております。
- ・各業務運営部門は、「利益相反管理要領」等の社内規則に基づき、利益相反の対象となる関係会社取引を特定し、利益相反取引に関する管理を行っております。
- ・「関係会社管理規程」に基づき経営管理対象会社を分類・指定しております。
- ・主要な経営管理対象会社について、当社が内部監査を実施しております。
- ・各経営管理対象会社と「経営管理に関する合意書」等を締結しております。
- ・各関係会社の経営管理を所管する部署として、企画本部経営管理部を設置しております。
- ・企画本部経営管理部は、関係部署と連携し、関係会社の業務運営状況の把握及び関係会社における内部統制構築の支援・指導を行っております。

(ヘ) 反社会的勢力との関係遮断のための体制

a. 内部統制の基本方針

- ・反社会的勢力との一切の関係を遮断するため、「反社会的勢力による被害を防止するための基本規程」等社内規則を制定する。
- ・各業務運営部門は、反社会的勢力との関係遮断に係る自律的統制の構築に努める。
- ・反社会的勢力との関係遮断を所管する部署を定める。
- ・前項に定める部署は、反社会的勢力との関係遮断に関し、社内規則の整備・周知及びモニタリング等を通じた社内の運営状況の把握・分析・評価並びに業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行う。

b. 内部統制システムの運用状況

- ・反社会的勢力との一切の関係遮断のための社内規則については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。
- ・各業務運営部門は、社内規則、コンプライアンス・プログラム等に則り、反社会的勢力との関係遮断に係る自律的統制の構築に努めております。
- ・反社会的勢力との関係遮断を所管する部署として総務本部法務コンプライアンス部を設置しております。
- ・総務本部法務コンプライアンス部は、反社会的勢力との関係遮断に関し、社内規則の整備・周知及びモニタリング等を通じて社内の運営状況の把握・分析・評価を行い、また、警察等外部専門機関との連携・情報交換及び研修等による教育・啓蒙活動によって、業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行っております。

(ト) 監査役監査体制

a. 内部統制の基本方針

- ・当社グループの取締役及び使用人は、監査役への報告の適切性及び監査役による監査の実効性を確保するように努める。
- ・監査役がその職務の補助を当社に求めた場合、内部監査を所管する部署の使用人がその任に就くこととし、この場合、当該使用人は、監査役から要請を受けた事項に関し、取締役及び他の使用人の指揮命令を受けないものとする。
- ・監査役は、当社グループの取締役及び使用人から必要な報告を受けることとし、当該報告者は上記の報告を行ったことを理由として不利な取扱いを受けないものとする。
- ・監査役の職務執行に必要な費用は、当社が実費を負担する。

b. 内部統制システムの運用状況

- ・当社グループの取締役及び使用人は、関係法令、定款、監査役会規程等に則り、監査役による業務監査及び会計監査の実効性を確保するよう努めております。
- ・監査役がその職務の補助を当社に求めた場合、業務監査室の使用人がその任に就くこととしており、この場合、当該使用人は、監査役から要請を受けた事項に関し、取締役及び他の使用人の指揮命令を受けないことを社内に周知しております。
- ・監査役は、取締役会、経営会議への出席に加え、当社グループの取締役及び使用人から必要な報告を受けており、当該報告者は上記の報告を行ったことを理由として不利な取扱いを受けない旨、社内に周知しております。
- ・監査役の職務執行に必要な費用は、当社が実費を負担しております。

役員報酬の内容

取締役及び監査役に支払った報酬等の額

(単位：百万円)

区 分	支 給 人 員	支 給 額
取 締 役 (社外取締役を除く)	9 名	193
監 査 役 (社外監査役を除く)	2 名	29
社 外 取 締 役	1 名	5
社 外 監 査 役	1 名	3
計	13 名	231

- (注) 1 当事業年度末現在、報酬の支払いがあった取締役は8名(うち社外取締役は1名)、監査役は3名(うち社外監査役は1名)であります。上記取締役の員数と相違しておりますのは、2019年6月20日付で退任した取締役2名が含まれていることによります。また、監査役の員数には、無報酬の社外監査役は含んでおりません。
- 2 上記のほか、2019年6月20日開催の定時株主総会の決議に基づき、取締役2名対して合計100百万円の退職慰労金を支給しております。
- 3 当事業年度において、上記役員に対する役員退職慰労引当金の繰入額として、52百万円(上記役員退職慰労金支給額のうち4百万円を含んでおります。)を計上しております。

責任限定契約の内容の概要

社外取締役である渡辺淳氏、社外監査役である石丸隆章氏、坂本光一郎氏は、当社との間で責任限定契約を締結しております。その契約内容の概要は、会社法第427条第1項の規定により、同法第423条第1項の責任について、社外取締役及び社外監査役が職務を行うにつき善意で重大な過失がないときは、同法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度とする旨の契約であります。

取締役の定数

当社の取締役は、3名以上とする旨定款に定めております。

取締役の選解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、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、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めており、また、解任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数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定款に定めております。なお、取締役の選任決議については、累積投票によらない旨定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、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以上をもって行う旨定款に定めております。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あります。

取締役会で決議できる株主総会決議事項

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めのある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議によって定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会決議で行うことを可能とすることで、機動的な資本政策及び配当政策を実施できるようにすることを目的とするものであります。

種類株式の議決権の有無

甲種類株式を有する株主（以下「甲種類株主」という。）は、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会において議決権を有しない旨定款に定めております。

また、当会社が、会社法第322条第1項各号に掲げる行為をする場合には、法令に別段の定めがある場合を除き、甲種類株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない旨定款に定めております。

ただし、当会社の株主総会において決議すべき事項のうち、次の事項については、当会社の株主総会の決議の時点で、当会社の普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する甲種類株主の有する普通株式及び甲種類株式の総数の割合が3分の1を超える場合、当会社の株主総会の決議のほか、甲種類株主を構成員とする種類株主総会の決議があることを必要としております。

イ．会社法第466条に定める定款の変更

ロ．会社法第199条第1項に定める株式の募集事項の決定

（ただし、当該募集に係る株式の発行又は自己株式の処分の後における甲種類株主株式等所有比率（下記算式により計算する。以下同じ。）が3分の1以下となるものに限る。）

$$\begin{aligned} \text{甲種類株主の所有する普通株式及び甲種類株式の総数} &+ \\ &+ \text{甲種類株主の所有する新株予約権（行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的である普通株式の総数} \\ \text{甲種類株主株式等所有比率} = &\frac{\text{当会社の普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数}}{\text{当会社の第一種優先株式の発行済株式に係る払込金額の総額を当該時点における当会社の普通株式の1株当たり純資産額（次の算式により計算する。）で除して得た数（その数に1に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）} + \text{当会社の新株予約権全部の目的である普通株式の総数}} \\ &- \text{会社法施行規則第25条第3項に定める基準純資産額（注）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{普通株式の1株当たり純資産額} &= \frac{\text{第一種優先株式及び第二種優先株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数} \times 1,000 \text{万円}}{\text{普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数}} \end{aligned}$$

（注） 会社法施行規則第25条第6項にかかわらず、「募集事項の決定に係る当会社の株主総会の決議の日」を算定基準日として計算する。

ハ．会社法第238条第1項に定める新株予約権の募集事項の決定

（ただし、当該募集に係る新株予約権の発行の後における甲種類株主株式等所有比率が3分の1以下となるものに限る。）

ニ．会社法第783条第1項又は同法第795条第1項に定める吸収合併契約等の承認

ホ．会社法第804条第1項に定める新設合併契約等の承認

ヘ．会社法第467条第1項第1号に定める事業の全部又は同項第2号に定める事業の重要な一部の譲渡に係る契約の承認

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 12名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	今泉 泰彦	1956年 9 月27日生	1980年 4 月 2008年 4 月 2010年 4 月 2013年 4 月 2013年 7 月 2014年 4 月 2016年 4 月 2018年 6 月 2019年 4 月	(株)日本興業銀行 入行 (株)みずほコーポレート銀行 執行役員 名古屋営業部長 同行 常務執行役員 同行 取締役副頭取 (株)みずほ銀行 取締役副頭取 みずほ証券(株) 取締役副社長 同社 取締役会長 当社 取締役副社長 兼 副社長執行 役員 営業推進本部長 当社 代表取締役社長 兼 社長執行 役員 (現任)	(注) 3	-
代表取締役副社長 開発企画本部長	吉澤 恵一	1964年 2 月11日生	1988年 4 月 2002年 4 月 2007年 4 月 2012年10月 2016年 6 月 2017年 4 月 2019年 6 月 2020年 4 月	新日本製鐵(株) 入社 (株)新日鉄都市開発 不動産ソリュー ション事業部 企画部 マネジャー 同社 不動産開発企画部長 当社 執行役員 企業不動産開発本部 副本部長 兼 不動産開発企画部長 当社 取締役 兼 執行役員 住宅事 業本部 副本部長 兼 企業不動産開 発本部 副本部長 兼 住宅事業本部 住宅企画部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 住宅事業本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 住宅事業本部長 兼 開発企画本部長 当社 代表取締役副社長 兼 副社長 執行役員 (社長補佐 (全般担当) 、 開発企画本部長、人事に関する事項に つき社長に協力) (現任)	(注) 3	-
専務取締役 事業開発本部長	竹内 啓	1960年 1 月 1 日生	1982年 4 月 2010年 4 月 2012年 7 月 2012年10月 2015年 7 月 2018年 4 月 2020年 4 月	(株)日本興業銀行 入行 (株)みずほコーポレート銀行 執行役員 営業第一部長 興和不動産(株) 常務取締役 兼 常務 執行役員 総務本部長 兼 企画本部 副本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 企画本部長 兼 財務本部 副本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 企画本部長 兼 総務本部 副本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 企画本部長 兼 国際事業部担当役員 当社 専務取締役 兼 専務執行役員 事業開発本部長 (現任)	(注) 3	-
常務取締役 総務本部長	井上 眞一	1961年 3 月14日生	1984年 4 月 2012年10月 2013年 4 月 2015年 6 月 2015年 7 月 2018年 4 月	新日本製鐵(株) 入社 新日鐵住金(株) 建材事業部 堺製鐵所 総務部長 当社 執行役員 ビル事業本部 企 画・業務ユニット長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 財務本部長 兼 企画本部 副本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 総務本部長 兼 企画本部 副本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 総務本部長 (現任)	(注) 3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
常務取締役 企業不動産開発 本部長	佐藤 諭貴	1960年 9 月 9 日生	1983年 4 月 2002年 4 月 2011年10月 2012年10月 2017年 6 月 2018年 4 月	新日本製鐵(株) 入社 (株)新日鉄都市開発 支店事業部 企画 調整グループリーダー 同社 九州支店長 当社 執行役員 企業不動産開発本部 九州支店長 当社 取締役 兼 執行役員 企業不 動産開発本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 企業不動産開発本部長(現任)	(注) 3	-
常務取締役 賃貸事業本部長	古田 克哉	1957年 9 月 3 日生	1981年 4 月 2007年 4 月 2009年 4 月 2010年 4 月 2012年10月 2014年 6 月 2015年 6 月 2018年 4 月 2018年 6 月	(株)日本興業銀行 入行 (株)みずほコーポレート銀行 産業調査 部長 興和不動産(株) 企画管理本部 経営戦 略部長 同社 執行役員 企画管理本部 経営 戦略部長 当社 執行役員 住宅事業本部 副本 部長 兼 住宅企画部長 当社 常務執行役員 住宅事業本部 副本部長 兼 住宅企画部長 当社 常務執行役員 ビル事業本部 副本部長 当社 常務執行役員 賃貸事業本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 賃貸事業本部長(現任)	(注) 3	-
常務取締役 営業推進本部長 国際事業本部長	三輪 正浩	1960年 9 月24日生	1984年 4 月 2009年 4 月 2011年 4 月 2012年 4 月 2013年 7 月 2015年 4 月 2019年 4 月 2019年 4 月 2020年 6 月	(株)日本興業銀行 入行 (株)みずほコーポレート銀行 大阪営業 第一部長 同行 営業第九部長 同行 執行役員 営業第九部長 (株)みずほ銀行 執行役員 営業第九 部長 同行 常務執行役員 当社 常務執行役員 営業推進本部長 当社 常務執行役員 営業推進本部長 国際事業本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 営業推進本部長 国際事業本部長(現 任)	(注) 3	-
取締役	渡辺 淳	1955年 3 月30日	1977年 4 月 1980年 6 月 2004年 6 月 2006年 3 月 2007年 4 月 2008年 4 月 2008年 6 月 2014年 4 月 2019年 5 月 2020年 6 月	(株)日本興業銀行 入行 テキサス大学経営大学院留学(MBA取 得) (株)みずほコーポレート銀行 営業第十 六部長 同行 執行役員 営業第十六部長 同行 常務執行役員 (株)マルハニチロ水産 代表取締役副社 長 (株)マルハニチロホールディングス 取 締役 執行役員 マルハニチロ(株) 専務取締役 長島観光開発(株) 常勤監査役(現任) 当社 取締役(現任)	(注) 3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役	永森 清	1954年 7月29日生	1977年 4月 1998年 7月 2002年 4月 2010年 7月 2011年 6月 2012年 6月 2017年 6月	新日本製鐵㈱ 入社 同社 広畑製鐵所 総務部 次長 ㈱新日鉄都市開発 不動産ソリューション事業部 企画部長 ㈱日鉄コミュニティ ビルマネジメント事業部長 同社 取締役 同社 代表取締役 当社 常勤監査役(現任)	(注) 4	-
常勤監査役	小河 伸年	1955年 7月13日生	1980年 4月 2009年 4月 2010年 5月 2010年 7月 2012年10月 2014年 6月 2018年 6月	㈱日本興業銀行 入行 ㈱みずほコーポレート銀行 執行役員 営業第一部長 興和不動産㈱ 常務執行役員 財務本部長 同社 常務取締役 兼 常務執行役員 財務本部長 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 総務本部長 興和不動産ファシリティーズ㈱ 代表取締役社長 当社 常勤監査役(現任)	(注) 5	-
監査役	石丸 隆章	1969年10月23日生	1993年 4月 2012年10月 2013年 6月 2017年 7月 2019年 4月 2019年 6月	新日本製鐵㈱ 入社 新日鐵住金㈱ 財務部 IR室 主幹 ニッポン・スチール&スミトモ・メタルU.S.A.社 トレジャラー 新日鐵住金㈱ 関係会社部 上席主幹 日本製鉄㈱ 関係会社部 上席主幹(現任) 当社 監査役(現任)	(注) 6	-
監査役	坂本 光一郎	1957年 6月19日生	1981年 4月 2008年 4月 2008年10月 2010年 4月 2011年 6月 2014年 4月 2017年 6月 2020年 6月 2020年 6月	㈱日本興業銀行入行 ㈱みずほ銀行 丸の内中央支店 第二部長 同行 丸の内中央支店 丸の内中央法人部長 同行 執行役員 業務監査部長 太陽石油㈱ 執行役員 同社 常務執行役員 同社 取締役 常務執行役員 当社 監査役(現任) 日本ヒューム㈱ 社外監査役(就任予定)	(注) 7	-
計						-

(注) 1 取締役 渡辺淳は、社外取締役であります。

2 監査役 石丸隆章、坂本光一郎は、社外監査役であります。

3 2020年 6月23日開催の定時株主総会の終結の時から 1年間

4 2017年 6月21日開催の定時株主総会の終結の時から 4年間

5 2018年 6月21日開催の定時株主総会の終結の時から 4年間

6 2019年 6月20日開催の定時株主総会の終結の時から 4年間

7 2020年 6月23日開催の定時株主総会の終結の時から 4年間

8 当社では、意思決定・監督と執行の分離による取締役会の活性化のため、執行役員制度を導入しております。

上記取締役執行役員 7名のほか、執行役員は11名であります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は 1名、社外監査役は 2名であります。

当社は、社外取締役又は社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、社外取締役を選任するにあたり、豊富なビジネス経験を通じて培った幅広い識見を活かし、客観的な視点から当社経営全般へのさまざまな指導をいただける方を選任しております。また、社外監査役を選任するにあたり、同様に豊富なビジネス経験を通じて培った幅広い識見を当社における監査に反映していただくと

もに、客観的な視点から当社の監査を適切に遂行していただける方、及び長年にわたる財務・経理業務の経験を有する方を選任しております。

社外取締役渡辺淳氏は、長島観光開発（株）常勤監査役であります。当社と兼職先である長島観光開発（株）との間には特別の関係はありません。なお、当社と社外取締役渡辺淳氏との間には、人的関係、資本関係または取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役石丸隆章氏は、当社の筆頭株主である日本製鉄（株）の関係会社部上席主幹を兼務しております。なお、当社と社外監査役石丸隆章氏との間には、人的関係、資本関係または取引関係その他の利害関係はありません。

また、社外監査役坂本光一郎氏は、日本ヒューム（株）社外監査役に就任予定であります。当社と兼職先となる日本ヒューム（株）との間には特別の関係はありません。なお、当社と社外監査役坂本光一郎氏との間には、人的関係、資本関係または取引関係その他の利害関係はありません。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

監査役会は、監査役4名（内、社外監査役2名）で構成され、3か月に1回以上定例で実施し、監査役から監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行いまたは決議を行っております。当事業年度は、監査役会において、監査方針や監査計画の策定、監査報告書の作成、定時株主総会への付議議案内容の監査、会計監査人の再任・報酬及び決算等に関する審議を行いました。また、監査役会は13回開催され、常勤監査役永森清氏は13回、常勤監査役小河伸年氏は13回、社外監査役相原誠氏は12回、社外監査役石丸隆章氏は11回（ただし、2019年6月20日の同氏の監査役就任後の監査役会の開催回数は11回となります）、監査役会に出席いたしました。

各監査役は、取締役会への定常的な出席や稟議書等重要書類の閲覧を通じて、また、常勤監査役はこれに加えて、経営会議、リスク管理委員会、業務監査委員会等の内部統制上主要な会議体への必要に応じた出席を通じて、当社及び当社グループの経営方針や執行役員等の業務執行状況に関する情報を適時に入手するとともに、監査役会が定めた監査方針、監査要領、業務分担等の監査計画に従って、取締役の職務執行について監査を行っております。

なお、社外監査役石丸隆章氏は、日本製鉄（株）の長年にわたる財務・経理業務の経験から、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

内部監査の状況

イ．内部監査の組織、人員及び手続

当社は、内部監査の担当部署として社長直轄の独立した組織である業務監査室を設置し、6名体制で当社及び当社グループ会社の内部監査を行っております。

業務監査室は、事業年度ごとに監査計画に基づき内部監査を実施し、監査結果を社長、監査役及び被監査部門に報告するとともに、被監査部門に対し必要に応じて監査指摘事項等を出し改善指導を行い、内部統制の充実に努めております。

当社は、当社及び関係会社等の内部監査に関する重要な事項の審議を行う機関として、「業務監査委員会」を設置しております。

ロ．内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

監査役及び業務監査室は、内部監査の有効性を高めるために、定期的に、情報交換を行う等緊密な連携を図っております。

また、監査役会及び会計監査人は、必要に応じて相互に情報及び意見の交換を行う等連携を密にして、監査の実効性と効率の向上を図っております。

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ．継続監査期間

39年間

ハ．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 福本 千人（継続監査年数4年）

指定有限責任社員 業務執行社員 上林 礼子（継続監査年数4年）

ニ．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士7名、公認会計士試験合格者1名、その他10名

ホ．監査法人の選定方針と理由

監査法人の選定方針については、会計監査人に必要とされる専門性、独立性及び品質管理体制等を総合的に勘案することとしており、これまでの実績、監査計画等も考慮したうえで当社の会計監査人として適任であると判断いたしました。

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

へ．監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役及び監査役会は監査法人に対して評価を行っており、同監査法人による会計監査は従前から適正に行われていることを確認しております。

監査役及び監査役会は監査法人のガバナンス体制及び品質管理体制等を総合的に評価し、また、監査法人より公認会計士・監査審査会による検査の結果報告を受け、必要に応じて説明を求めました。その結果、監査法人のガバナンス体制、会計監査人の職務執行に問題はないと評価し、同監査法人を再任する決議をいたしました。

監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	60	1	57	-
連結子会社	12	1	12	1
計	72	2	70	1

連結子会社における非監査業務の内容は、合意された手続業務であります。

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワーク（Ernst&Young LLP）に属する組織に対する報酬（イ．を除く）

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	-	-	-	-
連結子会社	1	1	1	0
計	1	1	1	0

連結子会社における前連結会計年度の非監査業務の内容は、会社設立に伴う申請業務等であり、当連結会計年度の非監査業務の内容は、株式譲渡に伴う業務であります。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

（前連結会計年度）

該当事項はありません。

（当連結会計年度）

該当事項はありません。

二．監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案し、監査役会の同意を得た上で、適切に決定しております。

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務の遂行状況及び報酬見積りの算定根拠等が適切かどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等について同意の判断をいたしました。

（４）【役員の報酬等】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

なお、役員報酬の内容につきましては、「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」に記載しております。

（５）【株式の保有状況】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。
- なお、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2019年4月1日から2020年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2019年4月1日から2020年3月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、EY新日本有限責任監査法人が主催するセミナー等への参加並びに会計専門書の定期購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年 3 月31日)	当連結会計年度 (2020年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2, 5 35,017	2, 5 65,521
受取手形及び売掛金	7,352	9,742
営業出資金	0	527
販売用不動産	2, 4, 5 35,465	2, 4, 5 44,161
仕掛不動産	4 130,155	139,609
その他	11,432	12,131
貸倒引当金	20	20
流動資産合計	219,404	271,673
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	278,270	278,257
減価償却累計額	110,885	115,632
建物及び構築物（純額）	2, 4, 5 167,385	2, 4, 5 162,625
土地	2, 4, 5 372,903	2, 4, 5 385,725
建設仮勘定	2 5,054	9,090
その他	11,122	11,524
減価償却累計額	8,502	8,576
その他（純額）	2, 4, 5 2,619	2, 4, 5 2,948
有形固定資産合計	547,962	560,390
無形固定資産		
借地権	11,108	12,007
のれん	881	705
その他	182	257
無形固定資産合計	12,172	12,970
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 57,771	1, 2 59,008
長期差入保証金	2, 5 15,236	2, 5 19,131
長期前払費用	6,746	7,298
繰延税金資産	667	738
その他	1,524	1,507
貸倒引当金	172	171
投資その他の資産合計	81,774	87,514
固定資産合計	641,909	660,875
繰延資産	96	71
資産合計	861,411	932,620

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,290	7,217
短期借入金	2,400	-
1年内返済予定の長期借入金	2,577,415	2,554,749
1年内償還予定の社債	2,5300	2,5300
未払法人税等	2,874	2,361
賞与引当金	1,503	1,640
その他	232,468	226,131
流動負債合計	122,252	92,400
固定負債		
社債	2,56,900	2,516,600
長期借入金	2,5465,609	2,5533,591
長期預り保証金	51,429	55,429
退職給付に係る負債	3,602	3,898
役員退職慰労引当金	873	625
資産除去債務	552	560
繰延税金負債	23,966	27,429
その他	27,216	24,588
固定負債合計	560,150	642,722
負債合計	682,402	735,122
純資産の部		
株主資本		
資本金	19,824	19,824
資本剰余金	44,027	43,999
利益剰余金	104,067	120,501
株主資本合計	167,918	184,325
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,439	14,449
繰延ヘッジ損益	5,899	3,643
為替換算調整勘定	11	40
退職給付に係る調整累計額	405	283
その他の包括利益累計額合計	7,934	11,049
非支配株主持分	3,155	2,122
純資産合計	179,008	197,497
負債純資産合計	861,411	932,620

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	147,422	179,379
営業原価	¹ 102,786	¹ 126,363
営業総利益	44,636	53,015
販売費及び一般管理費	² 18,951	² 22,130
営業利益	25,684	30,885
営業外収益		
受取利息	20	14
受取配当金	561	550
持分法による投資利益	915	654
その他	367	341
営業外収益合計	1,864	1,560
営業外費用		
支払利息	5,185	5,528
その他	806	1,253
営業外費用合計	5,992	6,781
経常利益	21,556	25,665
特別利益		
固定資産売却益	³ 262	³ 604
投資有価証券売却益	1,852	680
補助金収入		367
その他	1	-
特別利益合計	2,116	1,652
特別損失		
固定資産除却関連損	⁴ 141	⁴ 49
災害による損失	216	-
減損損失	-	⁵ 127
投資有価証券評価損	-	696
固定資産圧縮損	-	362
その他	40	123
特別損失合計	398	1,359
税金等調整前当期純利益	23,274	25,957
法人税、住民税及び事業税	3,243	4,000
法人税等調整額	979	2,944
法人税等合計	2,264	6,945
当期純利益	21,010	19,012
非支配株主に帰属する当期純利益	185	144
親会社株主に帰属する当期純利益	20,825	18,868

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
当期純利益	21,010	19,012
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,043	1,010
繰延ヘッジ損益	1,611	2,256
為替換算調整勘定	12	28
退職給付に係る調整額	90	122
その他の包括利益合計	465	3,115
包括利益	21,475	22,128
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	21,290	21,984
非支配株主に係る包括利益	184	144

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	19,824	44,027	85,329	149,180
当期変動額				
剰余金の配当			2,087	2,087
親会社株主に帰属する当期純利益			20,825	20,825
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	-	18,738	18,738
当期末残高	19,824	44,027	104,067	167,918

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	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	14,482	7,510	-	496	7,468	1,973	158,622
当期変動額							
剰余金の配当							2,087
親会社株主に帰属する当期純利益							20,825
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,043	1,611	11	90	465	1,182	1,647
当期変動額合計	1,043	1,611	11	90	465	1,182	20,385
当期末残高	13,439	5,899	11	405	7,934	3,155	179,008

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3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	株主資本合計
当期首残高	19,824	44,027	104,067	167,918
当期変動額				
剰余金の配当			2,434	2,434
親会社株主に帰属する当期純利益			18,868	18,868
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		27		27
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	27	16,433	16,406
当期末残高	19,824	43,999	120,501	184,325

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	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	13,439	5,899	11	405	7,934	3,155	179,008
当期変動額							
剰余金の配当							2,434
親会社株主に帰属する当期純利益							18,868
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							27
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,010	2,256	28	122	3,115	1,033	2,082
当期変動額合計	1,010	2,256	28	122	3,115	1,033	18,488
当期末残高	14,449	3,643	40	283	11,049	2,122	197,497

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	23,274	25,957
減価償却費	8,083	8,901
のれん償却額	176	176
持分法による投資損益 (は益)	915	654
有形固定資産売却損益 (は益)	262	604
有形固定資産除却損	141	49
減損損失	-	127
投資有価証券売却損益 (は益)	1,852	680
投資有価証券評価損益 (は益)	-	696
貸倒引当金の増減額 (は減少)	23	1
賞与引当金の増減額 (は減少)	79	137
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	207	208
退職給付費用	45	35
役員退職慰労引当金の増減額 (は減少)	17	248
受取利息及び受取配当金	581	564
支払利息	5,185	5,528
災害損失	216	-
売上債権の増減額 (は増加)	4,397	2,389
たな卸資産の増減額 (は増加)	31,378	22,469
敷金及び保証金の増減額 (は増加)	2,668	3,894
預り敷金及び保証金の増減額 (は減少)	5,892	3,999
営業出資金の増減額 (は増加)	1,714	259
仕入債務の増減額 (は減少)	4,867	72
未払又は未収消費税等の増減額	926	1,493
その他	2,065	2,151
小計	1,036	17,552
利息及び配当金の受取額	697	690
利息の支払額	5,185	5,528
法人税等の支払額	1,789	4,497
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,241	8,217
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	30,751	36,534
有形固定資産の売却による収入	442	9,315
資産除去債務の履行による支出	79	6
無形固定資産の取得による支出	150	1,031
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	120	-
投資有価証券及び関係会社株式の取得による支出	1,749	199
投資有価証券及び関係会社株式の売却による収入	2,886	938
長期前払費用に係る支出	1,786	1,164
その他	134	375
投資活動によるキャッシュ・フロー	30,933	28,307
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (は減少)	1,000	400
長期借入れによる収入	125,641	125,100
長期借入金の返済による支出	95,037	79,784
社債の発行による収入	7,443	9,946
社債の償還による支出	800	300
リース債務の返済による支出	39	37
配当金の支払額	2,087	2,434
非支配株主への配当金の支払額	114	116
非支配株主からの払込みによる収入	44	-
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	-	1,088
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,050	50,884
現金及び現金同等物に係る換算差額	12	28
現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	2,136	30,766
現金及び現金同等物の期首残高	37,153	35,017
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	262
現金及び現金同等物の期末残高	35,017	65,521

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数

20社

主要な会社名

興和不動産ファシリティーズ(株)

(株)日鉄コミュニティ

なお、連結子会社であった合同会社松戸02を営業者とする匿名組合につきましては、清算に伴い連結子会社から除外しております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数

4社

主要な会社名

(株)幕張テクノガーデン

日鉄保険サービス(株)

(2) 持分法を適用しない関連会社の名称等

長島総合開発(株)

(持分法を適用しない理由)

当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

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とおりであります。

1月31日決算会社 株式会社1社、匿名組合4社、特定目的会社1社

2月29日決算会社 匿名組合2社

決算日の差異が3ヶ月を超えていないため、本連結財務諸表の作成にあたっては、連結子会社の決算日現在の決算書を使用しております。なお、連結決算日との差異期間における重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

その他の連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結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

移動平均法による原価法

但し、「投資有価証券」のうち優先出資証券については個別法に基づく原価法によっております。また、金融商品取引法第2条第2項第5号により有価証券とみなされるもの(匿名組合出資金等)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

デリバティブ

時価法

たな卸資産

主として個別法による原価法

(貸借対照表価額は、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。但し、1998年4月1日以降に取得した建物並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

また、品川インターシティ、名古屋インターシティ、アークヒルズフロントタワー他5物件については全て定額法を採用しております。

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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）に基づいております。

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を採用しております。

長期前払費用

主として20年で均等償却しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、また、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

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、規程に基づく当連結会計年度末の要支給額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、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。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異については、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による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。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による定額法により処理しております。

小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職一時金制度については、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

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、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

借入金について、金利変動によるリスクをヘッジするため金利スワップ取引を利用しております。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して金利の変動による影響を相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、10年間の定額法により償却を行っております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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主として税抜方式によっており、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

(会計方針の変更)

当社は、不動産所有者から不動産を賃借し(マスターリース)、テナントに転貸(サブリース)する取引のうち、空室リスクを負わない契約形態である「パススルー型マスターリース取引」について、従来はテナントからの受取賃料を営業収益、オーナーへの支払賃料を営業原価としておりましたが、当連結会計年度より、受取賃料と支払賃料の純額を営業収益とする方法に変更いたしました。

この変更は、2019年4月に初めて社債を発行し、有価証券報告書提出会社として財務数値を公表するようになったこと及び当期において新システムを活用することで取引に応じた会計処理を行うことが可能となったことを契機として、当連結会計年度において、利害関係者へより適切な経営指標の開示を行う観点から、「パススルー型マスターリース取引」につきましては、営業収益を総額で表示するよりも、手数料のみを営業収益として表示することが取引実態をより適切に反映すると判断したことにより実施したものです。

当該会計方針の変更は遡及適用しており、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。この結果、遡及適用前と比較して、前連結会計年度の営業収益及び営業原価はそれぞれ9,195百万円減少しておりますが、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。また、前連結会計年度の期首の純資産に対する累積的影響額はありません。

(未適用の会計基準等)

収益認識に関する会計基準等

- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「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 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「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 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）

（１）概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス（国際財務報告書基準（IFRS）においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」）を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

（２）適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

（３）当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で未定であります。

（追加情報）

（新型コロナウイルス感染症の拡大の影響に関する会計上の見積り）

当社の不動産賃貸事業につきましては、テナントの収入減少等により、また、不動産販売事業につきましては、マンションの販売活動の自粛等により、当社の営業収益の減少リスクが生じております。

上記の事象を踏まえ、当社グループは財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、新型コロナウイルス感染症による営業収益等への影響を、半年から1年の期間にわたるものと想定して、会計上の見積りを行っております。その結果、減損等を実施すべき資産は発生しておりません。

一方、見積りに用いた仮定の不確実性は高いと認識しており、新型コロナウイルス感染症の収束時期の長期化の影響等により、次期以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
投資有価証券(株式)	8,929百万円	9,458百万円

2 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
現金及び預金	7,300百万円	6,727百万円
販売用不動産	7,231	7,006
建物及び構築物	83,041	75,411
土地	174,620	168,936
建設仮勘定	8	-
その他(固定資産)	324	334
投資有価証券	6,686	4,607
長期差入保証金	630	630
計	279,843	263,654

(2) 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
短期借入金	400百万円	- 百万円
1年内返済予定の長期借入金	31,595	7,396
1年内償還予定の社債	300	300
その他(流動負債)	319	319
社債	6,900	6,600
長期借入金	128,393	121,897
その他(固定負債)	958	638
計	168,866	137,151

3 保証債務

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
住宅購入者の住宅ローンに対する保証債務	2,164百万円	2,468百万円

4 たな卸資産及び有形固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(2019年3月31日)

保有目的の変更により、販売用不動産及び仕掛不動産から有形固定資産へ13,321百万円振替えております。

当連結会計年度(2020年3月31日)

保有目的の変更により、販売用不動産から有形固定資産へ17,398百万円、有形固定資産から販売用不動産へ14,820百万円振替えております。

5 ノンリコース債務

ノンリコース債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年 3 月31日)	当連結会計年度 (2020年 3 月31日)
1 年内返済予定の長期借入金	2,615百万円	440百万円
1 年内償還予定の社債	300	300
社債	6,900	6,600
長期借入金	52,630	51,090
計	62,445	58,430

ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2019年 3 月31日)	当連結会計年度 (2020年 3 月31日)
現金及び預金	7,182百万円	6,694百万円
販売用不動産	7,231	7,006
建物及び構築物	39,421	33,814
土地	53,415	53,415
その他（固定資産）	232	224
長期差入保証金	630	630
計	108,113	101,786

(連結損益計算書関係)

- 1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれております。

前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
220百万円	152百万円

- 2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
給料及び手当	4,470百万円	3,554百万円
賞与引当金繰入額	643	516
退職給付費用	207	239
役員退職慰労引当金繰入額	163	145
広告宣伝費	2,675	3,462
租税公課	2,163	2,582
支払手数料	3,020	3,969

- 3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
建物	262百万円	1,056百万円
土地	-	1,661

- 4 固定資産除却関連損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
建物及び構築物	83百万円	7百万円
その他(固定資産)	22	20
解体撤去費用	35	22
計	141	49

- 5 減損損失

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類	物件数
東京都中央区	事業用資産	建物 他	1

当社グループは個別物件単位に資産のグルーピングをしております。上記の物件に関しては、回収可能価額が低下したため帳簿価額を減額し、当該減少額を減損損失(127百万円)として特別損失に計上いたしました。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	568百万円	761百万円
組替調整額	1,852	696
税効果調整前	1,283	1,458
税効果額	240	447
その他有価証券評価差額金	1,043	1,010
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	1,611	2,256
組替調整額	-	-
税効果調整前	1,611	2,256
税効果額	-	-
繰延ヘッジ損益	1,611	2,256
為替換算調整勘定		
当期発生額	12	28
組替調整額	-	-
税効果前調整額	12	28
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	12	28
退職給付に係る調整額		
当期発生額	45	86
組替調整額	45	35
税効果調整前	90	122
税効果額	-	-
退職給付に係る調整額	90	122
その他の包括利益合計	465	3,115

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	239,139	-	-	239,139
甲種類株式	108,699	-	-	108,699
合計	347,838	-	-	347,838

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
2018年5月22日 取締役会	普通株式	1,434	6,000	2018年3月31日	2018年6月22日
2018年5月22日 取締役会	甲種類株式	652	6,000	2018年3月31日	2018年6月22日

(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

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
2019年5月23日 取締役会	普通株式	1,673	7,000	2019年3月31日	2019年6月21日
2019年5月23日 取締役会	甲種類株式	760	7,000	2019年3月31日	2019年6月21日

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	239,139	-	-	239,139
甲種類株式	108,699	-	-	108,699
合計	347,838	-	-	347,838

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
2019年5月23日 取締役会	普通株式	1,673	7,000	2019年3月31日	2019年6月21日
2019年5月23日 取締役会	甲種類株式	760	7,000	2019年3月31日	2019年6月21日

(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

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
2020年5月22日 取締役会	普通株式	1,673	7,000	2020年3月31日	2020年6月24日
2020年5月22日 取締役会	甲種類株式	760	7,000	2020年3月31日	2020年6月24日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

当社グループ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

主として本社ビルに係る設備であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2 ファイナンス・リース取引(貸主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース投資資産の内容

流動資産

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
リース料債権部分	545	470
見積残存価額部分	-	-
受取利息相当額	103	74
リース投資資産	441	395

(2) リース債権及びリース投資資産に係るリース料債権部分の連結決算日後の回収予定額

流動資産

(単位: 百万円)

前連結会計年度(2019年3月31日)						
	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
リース投資資産	75	75	75	75	75	169

(単位: 百万円)

当連結会計年度(2020年3月31日)						
	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
リース投資資産	75	75	75	75	75	94

3 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、解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
1年内	964	1,124
1年超	27,867	29,152
合計	28,832	30,277

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
1年内	18,482	25,422
1年超	96,039	116,722
合計	114,521	142,145

(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

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、また、資金調達については銀行借入等によっております。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(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

投資有価証券である株式は、主に取引先企業との業務又は資本提携等に関する株式であり、定期的に時価を把握しております。

借入金は、主に運転資金及び設備投資に係る資金調達であります。このうち1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の一部については、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しております。

なお、デリバティブ取引につきましては、取引権限や限度額等を定めた「デリバティブ取引の取扱い及びリスク管理に関する規程」に基づき、執行・管理を行っております。

(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。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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ものは、次表には含まれておりません。(注2)を参照してください。)

前連結会計年度(2019年3月31日)

(単位:百万円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	35,017	35,017	-
(2) 受取手形及び売掛金	7,352	7,352	-
(3) 投資有価証券 其他有価証券	33,813	33,813	-
資産計	76,184	76,184	-
(1) 短期借入金	400	400	-
(2) 社債(1年内償還予定分を含む)	7,200	7,256	56
(3) 長期借入金(1年内返済予定分を含む)	543,025	547,996	4,971
負債計	550,625	555,652	5,027
デリバティブ取引(*)	5,899	5,899	-

(*) 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ます。

当連結会計年度（2020年3月31日）

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	65,521	65,521	-
(2) 受取手形及び売掛金	9,742	9,742	-
(3) 投資有価証券			
其他有価証券	34,575	34,575	-
資産計	109,839	109,839	-
(1) 短期借入金	-	-	-
(2) 社債（1年内償還予定分を含む）	16,900	16,886	13
(3) 長期借入金（1年内返済予定分を含む）	588,340	591,489	3,149
負債計	605,240	608,375	3,135
デリバティブ取引（*）	3,643	3,643	-

（*） 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ます。

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

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、株式は取引所の価格によっております。

負 債

(1) 短期借入金

短期借入金については、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 1年内償還予定の社債及び社債

1年内償還予定の社債及び社債の時価のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

（デリバティブ取引関係）の注記を参照してください。

（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連結貸借対照表計上額

（単位：百万円）

区分	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 2020年3月31日
非上場株式等*1	23,957	24,432
長期預り保証金*2	51,429	55,429

（*1） 非上場株式等については、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） 賃貸物件における賃借人から預託されている長期預り保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積も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) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(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	35,003	-	-	-
受取手形及び売掛金	7,352	-	-	-
投資有価証券	-	169	-	-
合計	42,355	169	-	-

当連結会計年度(2020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	65,506	-	-	-
受取手形及び売掛金	9,742	-	-	-
投資有価証券	169	-	-	-
合計	75,418	-	-	-

(注4) 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(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	400	-	-	-	-	-
社債	300	300	300	300	300	5,700
長期借入金	77,415	46,762	66,451	74,513	63,458	214,423
合計	78,115	47,062	66,751	74,813	63,758	220,123

当連結会計年度(2020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	-	-	-	-	-	-
社債	300	300	300	300	10,300	5,400
長期借入金	54,749	72,325	86,330	71,834	48,126	254,973
合計	55,049	72,625	86,630	72,134	58,426	260,373

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(2019年3月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	32,384	12,983	19,400
債券	169	162	6
小計	32,553	13,145	19,407
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	1,254	1,290	35
債券	6	6	0
小計	1,260	1,296	36
合計	33,813	14,442	19,371

当連結会計年度(2020年3月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	33,699	12,871	20,828
債券	169	162	6
小計	33,868	13,033	20,834
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	701	1,402	700
債券	6	6	0
小計	707	1,408	701
合計	34,575	14,442	20,133

2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度（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	2,641	1,852	-
合計	2,641	1,852	-

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至2020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	700	680	-
合計	700	680	-

3 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至2019年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至2020年3月31日）

投資有価証券について696百万円減損処理を行っております。

(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もの

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりであります。

金利関連

前連結会計年度（2019年3月31日）

（単位：百万円）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価	当該時価の算定方法
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	140,000	140,000	5,899	取引先金融機関から提示された価額等によっております。
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	長期借入金及び社債	93,516	73,911	(*)	-
合計			233,516	213,911	5,899	-

(*) 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及び社債と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金及び社債の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度（2020年3月31日）

（単位：百万円）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価	当該時価の算定方法
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	140,000	140,000	3,643	取引先金融機関から提示された価額等によっております。
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	長期借入金及び社債	85,801	85,501	(*)	-
合計			225,801	225,501	3,643	-

(*) 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及び社債と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金及び社債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

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。
なお、連結子会社の退職給付の算定にあたっては、簡便法を採用しております。

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表((3)に掲げられた簡便法を適用した制度を除く)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
退職給付債務の期首残高	4,091百万円	4,278百万円
勤務費用	445	449
利息費用	1	5
数理計算上の差異の発生額	44	6
退職給付の支払額	304	299
過去勤務債務の発生額	-	-
退職給付債務の期末残高	4,278	4,416

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表((3)に掲げられた簡便法を適用した制度を除く)

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
年金資産の期首残高	1,609百万円	1,608百万円
期待運用収益	-	-
数理計算上の差異の発生額	1	92
年金資産の期末残高	1,608	1,515

(3) 簡便法を適用した制度の退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	867百万円	933百万円
退職給付費用	146	153
退職給付の支払額	81	89
退職給付に係る負債の期末残高	933	996

(4) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	4,278百万円	4,416百万円
年金資産	1,608	1,515
	2,669	2,901
非積立型制度の退職給付債務	933	996
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	3,602	3,898
退職給付に係る負債	3,602	3,898
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	3,602	3,898

(注) 簡便法を適用した制度を含んでおります。

(5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
勤務費用	445百万円	449百万円
利息費用	1	5
数理計算上の差異の費用処理額	32	42
過去勤務費用の費用処理額	77	77
簡便法で計算した退職給付費用	146	153
確定給付制度に係る退職給付費用	547	562

(6) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
数理計算上の差異	12百万円	44百万円
過去勤務費用	77	77
合計	90	122

(7) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
未認識数理計算上の差異	157百万円	202百万円
未認識過去勤務費用	563	485
合計	405	283

(8) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
現金・預金	1,132百万円	1,146百万円
株式	476	368
合計	1,608	1,515

(注) 年金資産の合計は、退職一時金制度に対して設定した退職給付信託の合計であります。

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(9) 数理計算上の計算基礎に関する事項

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
割引率	0.12%	0.06%
長期期待運用収益率	0.00	0.00
予想昇給率	5.11	5.09

(注) 予想昇給率は、ポイント制度に基づき算定しています。

(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

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
繰延税金資産		
固定資産評価損	12,322百万円	9,610百万円
繰延ヘッジ損失	1,806	1,115
退職給付に係る負債	1,710	1,767
販売用不動産評価損	1,243	1,022
税務上の繰越欠損金	779	-
賞与引当金	493	536
未払事業税	334	211
投資有価証券評価損	201	201
その他	1,259	1,306
繰延税金資産 計	20,143	15,773
評価性引当額(注)	14,995	13,601
繰延税金資産 合計	5,148	2,171
繰延税金負債		
固定資産評価差額金	13,574	13,564
その他有価証券評価差額金	5,922	6,379
固定資産圧縮積立金	4,643	4,554
関係会社株式評価差額金	1,658	1,658
販売用不動産評価差額金	1,394	1,376
その他	1,253	1,327
繰延税金負債 合計	28,447	28,861
繰延税金資産(負債)の純額	23,299	26,691

(注) 評価性引当額が1,394百万円減少しております。この減少の主な内容は、提出会社において、繰延ヘッジ損失、販売用不動産評価損、税務上の繰越欠損金等に係る評価性引当額が減少したことによるものであります。

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

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.29	0.40
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.71	1.28
住民税均等割	0.10	0.09
評価性引当額	20.52	3.03
のれん償却	0.23	0.23
持分法投資損益	1.20	0.86
連結子会社の実効税率の差による差異	0.15	0.14
受取配当金の消去額	0.73	0.92
その他	0.04	0.46
税効果会計適用後の法人税等の負担率	9.73	26.75

(資産除去債務関係)

1 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

一部の有形固定資産に使用されているアスベストについて解体時の除去義務等に関し、資産除去債務を計上しております。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

建物の残存耐用年数等を使用見込期間と見積り、割引率は0.0%～2.3%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
期首残高	616百万円	552百万円
有形固定資産の取得による増加額	-	9
見積りの変更による増加額	10	-
時の経過による調整額	5	5
資産除去債務の履行による減少額	79	6
期末残高	552	560

2 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社グループは、有形固定資産の一部にアスベストを使用しており、当該資産の除去時にアスベスト撤去に係る義務を有しておりますが、具体的な除去方法や時期等が明確でないものについては、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

また当社グループは、一部の不動産賃貸借契約に基づく事務所等の退去時における原状回復に関わる義務を有しておりますが、賃借資産の使用期間が明確でなく、具体的な移転あるいは退去の予定もないことから、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

（賃貸等不動産関係）

当社及び一部の子会社では、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連結会計年度末の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は次のとおりであります。

（単位：百万円）

			前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	498,784	556,356
		期中増減額	57,572	12,505
		期末残高	556,356	568,861
	期末時価		817,474	861,405

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

2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得（48,842百万円）及び販売用不動産・仕掛不動産からの振替（13,321百万円）であり、主な減少額は減価償却（7,291百万円）であります。
当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（25,481百万円）及び販売用不動産・仕掛不動産からの振替（15,621百万円）であり、主な減少額は売却・除却（8,717百万円）、販売用不動産への振替（11,301百万円）、減価償却（8,321百万円）であります。

3 期末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、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。

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とおりであります。

（単位：百万円）

		前連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	44,783	49,742
	賃貸費用	27,651	28,465
	差額	17,132	21,276
	その他損益	68	373

（注）1 当連結会計年度期首より、営業収益の計上方法について会計方針の変更を行っております。この変更に伴い、前連結会計年度における「賃貸収益」及び「賃貸費用」の営業収益が9,195百万円減少しております。

2 その他損益は、主に固定資産売却益、減損損失であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

当社グループは、総合不動産業者として、賃貸事業、販売事業を中心に多角的に事業を展開しており、「不動産賃貸」、「不動産販売」及び「フィー」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの内容は以下のとおりであります。

不動産賃貸：オフィスビル・賃貸住宅・物流施設・商業施設等の開発・賃貸

不動産販売：マンション・戸建住宅・オフィスビル等の開発・分譲

フィー：不動産の仲介・鑑定・コンサルティング及びオフィスビル・マンション等の管理

2 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントの変更等に関する事項

当連結会計年度期首より、営業収益の計上方法について会計方針の変更を行っております。この変更に伴い、前連結会計年度における「不動産賃貸」の営業収益が9,195百万円減少しております。

4 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表計 上額(注) 2
	不動産賃貸	不動産販売	フィー	計		
営業収益						
外部顧客への営業収益	47,732	70,496	29,194	147,422	-	147,422
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	448	-	5,354	5,802	5,802	-
計	48,180	70,496	34,548	153,224	5,802	147,422
セグメント利益又は損失()	15,956	11,054	3,542	30,553	4,869	25,684
セグメント資産	616,319	148,878	12,890	778,089	83,322	861,411
その他の項目						
減価償却費(注) 3	8,367	264	125	8,756	190	8,946
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	48,995	-	347	49,342	36	49,379

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 4,869百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 4,869百万円であります。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額83,322百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産115,372百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 32,050百万円が含まれております。

全社資産は、現金及び預金、投資有価証券及び当社の本社資産等であります。

2 セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

3 減価償却費には、長期前払費用の償却費が含まれております。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額 （注）1	連結財務諸表計 上額（注）2
	不動産賃貸	不動産販売	フィー	計		
営業収益						
外部顧客への営業収益	52,299	96,164	30,914	179,379	-	179,379
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	278	-	5,230	5,508	5,508	-
計	52,577	96,164	36,145	184,888	5,508	179,379
セグメント利益又は損失（ ）	18,909	13,685	3,643	36,239	5,353	30,885
セグメント資産	624,040	171,146	14,689	809,876	122,743	932,620
その他の項目						
減価償却費（注）3	9,096	452	159	9,708	174	9,882
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	25,954	-	951	26,906	5	26,911

（注）1 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 5,353百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 5,353百万円であります。
全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額122,743百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産156,364百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 33,620百万円が含まれております。
全社資産は、現金及び預金、投資有価証券及び当社の本社資産等であります。
- 2 セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 3 減価償却費には、長期前払費用の償却費が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（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

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の10%未満であるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める特定の顧客がいないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の10%未満であるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める特定の顧客がいないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	不動産賃貸	不動産販売	フィー	全社・消去	合計
減損損失	127	-	-	-	127

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	不動産賃貸	不動産販売	フィー	全社・消去	合計
当期償却額	90	-	85	-	176
当期末残高	451	-	429	-	881

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	不動産賃貸	不動産販売	フィー	全社・消去	合計
当期償却額	90	-	85	-	176
当期末残高	361	-	343	-	705

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2018年 4 月 1 日 至 2019年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2019年 4 月 1 日 至 2020年 3 月31日)
1 株当たり純資産額	505,560.14円	561,683.72円
1 株当たり当期純利益	59,869.92円	54,245.84円

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

2 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2019年 3 月31日)	当連結会計年度 (2020年 3 月31日)
純資産の部の合計額 (百万円)	179,008	197,497
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	3,155	2,122
(うち非支配株主持分 (百万円))	(3,155)	(2,122)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	175,853	195,374
普通株式の発行済株式数 (株)	347,838	347,838
普通株式の自己株式数 (株)	-	-
1 株当たり純資産額の算定に用いられた普 通株式の数 (株)	347,838	347,838

(注) 普通株式には、甲種類株式を含んでおります。

3 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2018年 4 月 1 日 至 2019年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2019年 4 月 1 日 至 2020年 3 月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	20,825	18,868
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益 (百万円)	20,825	18,868
普通株式の期中平均株式数 (株)	347,838	347,838

(注) 普通株式には、甲種類株式を含んでおります。

(重要な後発事象)

(投資有価証券の売却)

当社は2020年 3 月24日開催の取締役会決議に基づき、2019年12月24日より株式会社チトセア投資 (以下「公開買付者」という。) が実施したユニゾホールディングス株式会社の株式を対象とする公開買付け (以下「本公開買付け」という。) に対し、当社が保有する対象株式のすべてを応募いたしました。

本公開買付けは成立し、本公開買付けの決済の開始日である2020年 4 月10日をもって当社が応募した対象株式を公開買付者に譲渡いたしました。

これにより、2021年 3 月期連結会計年度において投資有価証券売却益7,620百万円を特別利益として計上しております。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
日鉄興和不動産株式会社	第1回無担保社債(社債間限定同順位特約付)	2019年 4月25日	-	10,000	0.44	なし	2024年 4月25日
赤坂一丁目再開発特定 目的会社	第2回一般担保付特定社 債 (注)1.2	2018年 4月27日	7,200 (300)	6,900 (300)	0.61	一般担保付 社債	2028年 4月27日
合計	-	-	7,200 (300)	16,900 (300)	-	-	-

(注)1.()内書きは、1年以内の償還予定額であります。

2.この社債はノンリコース債務に該当します。

3.連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額は次のとおりであります。

	1年以内 (百万円)	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)
社債	-	-	-	-	10,000
ノンリコース社債	300	300	300	300	300

【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	400	-	0.65	-
1年以内に返済予定の長期借入金	74,800	54,309	0.59	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	2,615	440	0.49	-
1年以内に返済予定のリース債務	29	34	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	412,979	482,501	1.04	2021年～2035年
ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	52,630	51,090	0.70	2021年～2033年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	150	145	-	2023年～2027年
その他有利子負債				
割賦未払金(1年以内返済予定)	319	319	0.71	-
割賦未払金(1年以内に返済予定のものを除く。)	958	638	0.71	2023年
合計	544,882	589,478	-	-

(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連結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、ノンリコース長期借入金、リース債務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。)の連結決算日後5年以内における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	68,085	76,610	49,404	47,826
ノンリコース長期借入金	4,240	9,720	22,430	300
リース債務	35	34	28	19
その他有利子負債	319	319	-	-

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計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、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 20,064	1 49,851
売掛金	2 4,660	2 7,773
リース投資資産	441	395
営業出資金	7,195	4,557
販売用不動産	4 25,125	4 37,151
仕掛不動産	4 130,105	139,609
前払費用	6,487	6,566
未収消費税等	1,324	-
その他	2 2,878	2 4,390
貸倒引当金	19	19
流動資産合計	198,263	250,277
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 4 102,036	1, 4 99,113
建物附属設備	1, 4 20,256	1, 4 20,151
構築物	1, 4 4,196	1, 4 4,044
機械及び装置	1, 4 362	1, 4 415
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	1, 4 1,209	1, 4 943
土地	1, 4 314,154	1, 4 326,926
リース資産	155	154
建設仮勘定	1 4,455	6,941
有形固定資産合計	446,827	458,690
無形固定資産		
借地権	9,892	10,792
その他	126	208
無形固定資産合計	10,019	11,000
投資その他の資産		
投資有価証券	1 48,635	1 49,364
関係会社株式	18,539	20,747
その他の関係会社有価証券	40,454	42,376
長期貸付金	2 274	2 173
長期差入保証金	2 15,566	2 19,517
長期前払費用	5,882	6,571
その他	1,467	1,460
貸倒引当金	172	170
投資その他の資産合計	130,647	140,039
固定資産合計	587,494	609,730
資産合計	785,758	860,008

(単位:百万円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	318	-
買掛金	4,705	5,306
短期借入金	1,400	-
1年内返済予定の長期借入金	1,74,800	1,54,309
リース債務	25	30
未払金	1,219,509	1,29,157
未払法人税等	2,264	1,946
未払消費税等	-	53
未払費用	2,219	2,032
前受金	2,588	2,098
預り金	2,14,341	2,16,539
賞与引当金	868	970
その他	127	147
流動負債合計	125,369	97,591
固定負債		
社債	-	10,000
長期借入金	1,412,979	1,482,501
リース債務	140	127
長期未払金	1,958	1,638
長期預り保証金	2,40,576	2,44,919
繰延税金負債	21,831	25,212
退職給付引当金	3,075	3,184
役員退職慰労引当金	528	484
資産除去債務	546	551
その他	2,14,488	2,12,803
固定負債合計	495,125	580,424
負債合計	620,494	678,016
純資産の部		
株主資本		
資本金	19,824	19,824
資本剰余金		
資本準備金	21,269	21,269
その他資本剰余金	22,755	22,755
資本剰余金合計	44,025	44,025
利益剰余金		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	7,412	7,356
繰越利益剰余金	86,470	99,984
その他利益剰余金合計	93,882	107,340
利益剰余金合計	93,882	107,340
株主資本合計	157,732	171,190
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	13,430	14,444
繰延ヘッジ損益	5,899	3,643
評価・換算差額等合計	7,531	10,800
純資産合計	165,263	181,991
負債純資産合計	785,758	860,008

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	1 116,296	1 143,385
営業原価	1 80,995	1 99,822
営業総利益	35,301	43,563
販売費及び一般管理費	1, 2 13,495	1, 2 16,584
営業利益	21,806	26,979
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1 1,143	1 1,150
その他	1 378	1 304
営業外収益合計	1,521	1,455
営業外費用		
支払利息	1 4,780	1 5,179
その他	1 680	1 1,133
営業外費用合計	5,461	6,313
経常利益	17,867	22,120
特別利益		
固定資産売却益	262	604
投資有価証券売却益	1,852	-
補助金収入	-	255
その他	1	-
特別利益合計	2,116	860
特別損失		
固定資産除却関連損	1 118	22
災害による損失	1 216	-
減損損失	-	127
投資有価証券評価損	-	696
固定資産圧縮損	-	249
その他	1 27	79
特別損失合計	363	1,176
税引前当期純利益	19,619	21,804
法人税、住民税及び事業税	2,252	2,979
法人税等調整額	937	2,932
法人税等合計	1,314	5,911
当期純利益	18,305	15,892

【営業原価明細書】

		前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産販売原価		49,954	61.7	67,084	67.2
人件費		4,765	5.9	5,110	5.1
賃借費		6,122	7.6	5,520	5.5
減価償却費		6,350	7.8	7,143	7.2
諸経費		13,801	17.0	14,963	15.0
計		80,995	100.0	99,822	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							株主資本合計
	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	
					固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	19,824	21,269	22,755	44,025	5,771	71,893	77,664	141,514
当期変動額								
固定資産圧縮積立金の積立					1,667	1,667	-	-
固定資産圧縮積立金の取崩					26	26	-	-
剰余金の配当						2,087	2,087	2,087
当期純利益						18,305	18,305	18,305
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	1,641	14,576	16,218	16,218
当期末残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,412	86,470	93,882	157,732

	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	評価・換算差額等合計	
当期首残高	14,470	7,510	6,960	148,474
当期変動額				
固定資産圧縮積立金の積立				-
固定資産圧縮積立金の取崩				-
剰余金の配当				2,087
当期純利益				18,305
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,040	1,611	570	570
当期変動額合計	1,040	1,611	570	16,788
当期末残高	13,430	5,899	7,531	165,263

当事業年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							株主資本合計
	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	
					固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,412	86,470	93,882	157,732
当期変動額								
固定資産圧縮積立金の取崩					56	56	-	-
剰余金の配当						2,434	2,434	2,434
当期純利益						15,892	15,892	15,892
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	56	13,514	13,458	13,458
当期末残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,356	99,984	107,340	171,190

	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	評価・換算差額等合計	
当期首残高	13,430	5,899	7,531	165,263
当期変動額				
固定資産圧縮積立金の取崩				-
剰余金の配当				2,434
当期純利益				15,892
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,013	2,256	3,269	3,269
当期変動額合計	1,013	2,256	3,269	16,728
当期末残高	14,444	3,643	10,800	181,991

【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

(1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法。

但し、「投資有価証券」及び「その他の関係会社有価証券」のうち、優先出資証券については個別法に基づく原価法、金融商品取引法第2条第2項第5号により有価証券とみなされるもの(匿名組合出資金等)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

(2) デリバティブ

デリバティブ取引により生じる債権及び債務

時価法

(3) たな卸資産

個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

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)

定率法を採用しております。但し、1998年4月1日以降に取得した建物並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。また、品川インターシティ及び品川インターシティフロントについては全て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)

定額法を採用しております。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)に基づいております。

(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を採用しております。

(4) 長期前払費用

主として20年で均等償却しております。

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、一般債権については貸倒実績率により、また貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

(3) 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。

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業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。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異については、各事業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による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。過去勤務費用については、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による定額法により処理しております。

(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、規程に基づく当事業年度末の要支給額を計上しております。

4 その他財務諸表作成のための基本となる事項

(1) ヘッジ会計の方法

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、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

借入金について、金利変動リスクをヘッジするため金利スワップ取引を利用しております。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して金利の変動による影響を相殺するものと想定することが出来るため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。

(2) 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、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

(会計方針の変更)

当社は、不動産所有者から不動産を賃借し(マスターリース)、テナントに転貸(サブリース)する取引のうち、空室リスクを負わない契約形態である「パススルー型マスターリース取引」について、従来はテナントからの受取賃料を営業収益、オーナーへの支払賃料を営業原価としておりましたが、当事業年度より、受取賃料と支払賃料の純額を営業収益とする方法に変更いたしました。

この変更は2019年4月に初めて社債を発行し、有価証券報告書提出会社として財務数値を公表するようになったこと及び当期において新システムを活用することで取引に応じた会計処理を行うことが可能となったことを契機として、当事業年度において、利害関係者へより適切な経営指標の開示を行う観点から、「パススルー型マスターリース取引」につきましては、営業収益を総額で表示するよりも、手数料のみを営業収益として表示することが取引実態をより適切に反映すると判断したことにより実施したものです。

当該会計方針の変更は遡及適用しており、前事業年度については遡及適用後の財務諸表となっております。この結果、遡及適用前と比較して、前事業年度の営業収益及び営業原価はそれぞれ11,404百万円減少しておりますが、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。また、前事業年度の期首の純資産に対する累積的影響額はありません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の拡大の影響に関する会計上の見積り)

当社の不動産賃貸事業につきましては、テナントの収入減少等により、また、不動産販売事業につきましては、マンションの販売活動の自粛等により、当社の営業収益の減少リスクが生じております。

上記の事象を踏まえ、当社グループは財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、新型コロナウイルス感染症による営業収益等への影響を、半年から1年の期間にわたるものと想定して、会計上の見積りを行っております。その結果、減損等を実施すべき資産は発生しておりません。

一方、見積りに用いた仮定の不確実性は高いと認識しており、新型コロナウイルス感染症の収束時期の長期化の影響等により、次期以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(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、次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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
現金及び預金	118百万円	33百万円
建物	39,785	37,840
建物附属設備	3,405	3,375
構築物	429	380
機械及び装置	19	10
工具、器具及び備品	72	99
土地	121,204	115,520
建設仮勘定	8	-
投資有価証券	6,686	4,607
計	171,729	161,868

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
短期借入金	400百万円	- 百万円
1年内返済予定の長期借入金	28,980	6,956
未払金	319	319
長期借入金	75,763	70,807
長期未払金	958	638
計	106,421	78,721

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
短期金銭債権	981百万円	1,525百万円
長期金銭債権	1,882	1,797
短期金銭債務	13,141	14,617
長期金銭債務	8,633	9,236

3 保証債務

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
子会社である赤坂インターシティマネジメ ント㈱の敷金返済債務に対する履行保証	4,392百万円	4,392百万円
住宅購入者の住宅ローンに対する保証債務	2,164	2,468

4 たな卸資産及び有形固定資産の保有目的の変更

前事業年度(2019年3月31日)

保有目的変更により、販売用不動産及び仕掛不動産から有形固定資産へ13,321百万円振替えております。

当事業年度(2020年3月31日)

保有目的変更により、販売用不動産から有形固定資産へ17,349百万円、有形固定資産から販売用不動産へ14,820百万円振替えております。

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業収益	2,912百万円	3,910百万円
営業費用	4,181	4,784
営業取引以外の取引高	719	809

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
広告宣伝費	2,635百万円	3,420百万円
給料及び手当	589	574
賞与引当金繰入額	294	342
退職給付費用	108	134
役員退職慰労引当金繰入額	117	103
販売諸経費	1,771	2,532
支払手数料	2,644	3,612
減価償却費	443	544
租税公課	2,106	2,514
販売費及び一般管理費のおおよその割合		
販売費	64%	68%
一般管理費	36	33

(有価証券関係)

前事業年度(2019年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額は子会社株式15,088百万円、関連会社株式3,450百万円)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ことから、記載しておりません。

当事業年度(2020年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額は子会社株式17,296百万円、関連会社株式3,450百万円)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ことから、記載しておりません。

(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 (2019年 3 月31日)	当事業年度 (2020年 3 月31日)
繰延税金資産		
固定資産評価損	12,318百万円	9,610百万円
繰延ヘッジ損失	1,806	1,115
退職給付に係る負債	1,389	1,423
販売用不動産評価損	1,243	1,022
税務上の繰越欠損金	779	-
未払事業税	285	161
賞与引当金	265	297
投資有価証券評価損	201	201
その他	1,176	1,185
繰延税金資産 計	19,465	15,018
評価性引当額	14,995	13,599
繰延税金資産 合計	4,469	1,418
繰延税金負債		
固定資産評価差額金	11,904	11,894
その他有価証券評価差額金	5,927	6,376
固定資産圧縮積立金	4,643	4,554
関係会社株式評価差額金	1,658	1,658
販売用不動産評価金額金	1,394	1,376
その他投資評価差額金	443	443
その他	330	327
繰延税金負債 合計	26,300	26,631
繰延税金資産 (負債) の純額	21,831	25,212

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 (2019年 3 月31日)	当事業年度 (2020年 3 月31日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.29	0.36
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.84	0.95
住民税均等割	0.07	0.07
評価性引当額	24.35	3.23
その他	0.91	0.25
税効果会計適用後の法人税等の負担率	6.70	27.11

(重要な後発事象)

(投資有価証券の売却)

当社は2020年 3 月24日開催の取締役会決議に基づき、2019年12月24日より株式会社チトセア投資 (以下「公開買付者」という。) が実施したユニゾホールディングス株式会社の株式を対象とする公開買付け (以下「本公開買付け」という。) に対し、当社が保有する対象株式のすべてを応募いたしました。

本公開買付けは成立し、本公開買付けの決済の開始日である2020年 4 月10日をもって当社が応募した対象株式を公開買付者に譲渡いたしました。

これにより、2021年 3 月期事業年度において投資有価証券売却益7,620百万円を特別利益として計上しております。

【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）		
（その他の有価証券）		
ジャパンエクセレント投資法人	71,560	8,887
ユニゾホールディングス(株)	1,383,000	8,256
(株)オリエンタルランド	596,000	8,236
大同特殊鋼(株)	749,565	2,608
三井不動産(株)	972,000	1,818
(株)ニチレイ	535,500	1,635
日本土地建物(株)	40,000	1,000
京成電鉄(株)	320,000	998
日本製鉄(株)	641,800	593
東京建物(株)	516,000	591
その他（29銘柄）	3,393,849	2,862
合計	9,570,274	37,489

【債券】

銘柄	券面総額（百万円）	貸借対照表計上額（百万円）
（投資有価証券）		
（その他の有価証券）		
分離元本振替国庫債券309回	169	169
合計	169	169

【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）		
（その他の有価証券）		
葵町特定目的会社	100,000	5,000
薬研坂特定目的会社	460,513	4,408
T 2 特定目的会社	34,980	1,749
霞が関開発特定目的会社	333	547
合計	595,826	11,705

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	102,036	9,401	8,666 (78)	3,657	99,113	49,428
	建物附属設備	20,256	3,560	1,446 (48)	2,218	20,151	50,702
	構築物	4,196	555	357	350	4,044	3,560
	機械及び装置	362	134	4 (0)	77	415	1,623
	車両運搬具	0	-	-	0	0	0
	工具、器具及び備品	1,209	185	70 (0)	381	943	2,792
	土地	314,154	22,165	9,392	-	326,926	-
	リース資産	155	26	-	28	154	80
	建設仮勘定	4,455	24,589	22,102	-	6,941	-
	計	446,827	60,618	42,041 (127)	6,714	458,690	108,189
無形固定資産	借地権	9,892	899	-	-	10,792	-
	その他	126	118	0	36	208	731
	計	10,019	1,018	0	36	11,000	731

(注) 1. 「当期減少額」欄の()内は内数で、減損損失の計上額であります。

2. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

	興和広尾ビル()	BIZCORE築地()
建物	294百万円	1,547百万円
建物附属設備	16	665
構築物	-	23
機械及び装置	-	69
工具、器具及び備品	0	-
土地	6,045	2,954
計	6,356	5,260

なお、は棚卸資産から固定資産への振替に伴うものです。

3. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

	LOGIFRONT越谷()	グランフロント大阪
建物	6,392百万円	1,959百万円
建物附属設備	836	476
構築物	313	38
機械及び装置	-	3
工具、器具及び備品	55	14
土地	1,930	5,785
計	9,528	8,276

なお、は固定資産から棚卸資産への振替に伴うものです。

【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	当期末残高
貸倒引当金	191	-	1	189
賞与引当金	868	970	868	970
役員退職慰労引当金	528	103	148	484

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第 6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4 月 1 日から 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	3 月31日
1 単元の株式数	該当事項はありません。
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	該当事項はありません。
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	該当事項はありません。
公告掲載方法	官報
株主に対する特典	該当事項はありません。
株式の譲渡制限	当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を受けなければならない。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は上場会社ではありませんので、金融商品取引法第24条の7第1項の適用がありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第67期）（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）2019年6月21日関東財務局長に提出

(2) 有価証券届出書の訂正届出書

2019年4月1日関東財務局長に提出

2019年4月15日関東財務局長に提出

2019年4月17日関東財務局長に提出

2019年4月19日関東財務局長に提出

（以上は2019年3月15日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。）

(3) 半期報告書

（第68期中間期）（自 2019年4月1日 至2019年9月30日）2019年12月25日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2019年4月1日関東財務局長に提出

2019年5月31日関東財務局長に提出

2020年2月18日関東財務局長に提出

（以上は企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号（代表取締役の異動）に基づく臨時報告書であります。）

(5) 発行登録書（株券、社債権等）及びその添付書類

2020年3月16日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2020年6月23日

日鉄興和不動産株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 福本 千人 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 上林 礼子 印
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日鉄興和不動産株式会社の2019年4月1日から2020年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日鉄興和不動産株式会社及び連結子会社の2020年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 - 2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2020年6月23日

日鉄興和不動産株式会社
取締役会御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 福本 千人 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 上林 礼子 印
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日鉄興和不動産株式会社の2019年4月1日から2020年3月31日までの第68期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日鉄興和不動産株式会社の2020年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 - 2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。