

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年12月22日
【中間会計期間】	第69期中間期（自 2020年4月1日 至 2020年9月30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AIR
【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AIR
【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67期 中間期	第68期 中間期	第69期 中間期	第67期	第68期
会計期間	自2018年 4月1日 至2018年 9月30日	自2019年 4月1日 至2019年 9月30日	自2020年 4月1日 至2020年 9月30日	自2018年 4月1日 至2019年 3月31日	自2019年 4月1日 至2020年 3月31日
営業収益 (百万円)	65,634	85,945	60,462	147,422	179,379
経常利益 (百万円)	9,605	13,787	9,458	21,556	25,665
親会社株主に帰属する中間 (当期)純利益 (百万円)	8,677	9,795	12,406	20,825	18,868
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	10,854	15,444	8,536	21,475	22,128
純資産額 (百万円)	167,321	190,812	203,489	179,008	197,497
総資産額 (百万円)	793,483	891,439	978,433	861,411	932,620
1株当たり純資産額 (円)	475,236.79	542,646.19	578,895.79	505,560.14	561,683.72
1株当たり中間(当期)純 利益 (円)	24,947.81	28,162.30	35,668.07	59,869.92	54,245.84
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	20.8	21.2	20.6	20.4	20.9
営業活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	△6,882	2,526	△7,959	△5,241	8,217
投資活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	△6,252	△23,861	△19,680	△30,933	△28,307
財務活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	1,517	16,526	47,682	34,050	50,884
現金及び現金同等物の中間 期末(期末)残高 (百万円)	25,571	30,168	85,464	35,017	65,521
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	1,748 (1,452)	1,793 (1,458)	1,851 (1,525)	1,752 (1,456)	1,835 (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. 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 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、()に当中間連結会計期間の平均人員を外数で記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第67期 中間期	第68期 中間期	第69期 中間期	第67期	第68期
会計期間	自2018年 4月1日 至2018年 9月30日	自2019年 4月1日 至2019年 9月30日	自2020年 4月1日 至2020年 9月30日	自2018年 4月1日 至2019年 3月31日	自2019年 4月1日 至2020年 3月31日
営業収益 (百万円)	52,115	69,296	43,795	116,296	143,385
経常利益 (百万円)	9,096	12,016	8,128	17,867	22,120
中間（当期）純利益 (百万円)	8,684	8,673	11,627	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
甲種類株式 (株)	108,699	108,699	108,699	108,699	108,699
純資産額 (百万円)	157,123	177,126	187,313	165,263	181,991
総資産額 (百万円)	720,661	819,166	905,013	785,758	860,008
1株当たり配当額					
普通株式 (円)	—	—	—	7,000	7,000
甲種類株式 (円)	—	—	—	7,000	7,000
自己資本比率 (%)	21.8	21.6	20.7	21.0	21.2
従業員数 (人)	499	515	511	497	523
(外、平均臨時雇用者数)	(27)	(26)	(31)	(27)	(27)

(注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2. 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、（ ）内に当中間会計期間の平均人員を外数で記載しております。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

3【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2020年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産賃貸	171 (13)
不動産販売	166 (7)
フィー	1,443 (1,499)
全社（共通）	71 (6)
合計	1,851 (1,525)

- (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、当中間連結会計期間の平均人員を（ ）内に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9月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産賃貸	170 (12)
不動産販売	166 (7)
フィー	104 (6)
全社（共通）	71 (6)
合計	511 (31)

- (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、（ ）内に当中間会計期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。

(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いません。

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】

(1) 経営の基本方針

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営の基本方針に重要な変更はありません。

(2) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大にともなう緊急事態宣言の発令等により、経済活動に大きな制約を受けており、企業業績の悪化等による景気減速への影響が懸念される等、先行きは不透明な状況となっております。

緊急事態宣言解除にともない国内の個人消費については足元持ち直しの兆しもみられるものの、世界的には感染拡大が続いており収束時期の目途が立たない中、引き続き予断を許さない状況にあります。

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拡大の影響等による企業業績の悪化懸念に加えて、コロナ禍を契機としたテレワークの進展等、企業のオフィス戦略やワークスタイルの変化、更に、都心部を中心に計画されている大型オフィスの大量供給等、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、少子高齢化や生産年齢人口の減少、用地価格の高騰と建築費用の高止まり等を主因とするマンション価格の高騰に加え、足元、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やお客様のライフスタイルの変化には、一層の留意が必要と考えております。

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、これらの中核2事業の更なる業容拡大を図ってまいります。

新たな成長分野への事業展開としては、Eコマースの市場拡大を受け、物流施設「LOGIFRONT」シリーズ展開の更なる推進、都心でのハイグレード賃貸レジデンス事業、前連結会計年度より新規参入したシェアオフィス事業「WAW」、ミャンマー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。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う対応として、当社グループは、社員と顧客の安全を第一とし、その中での業務継続の実現を図るため、勤務時間の弾力的な運営、テレワークと時差出勤を組み合わせた勤務体制の構築を実施するとともに、予てより推進してきたデジタル化を加速し、ICTを活用した社内コミュニケーションの活性化と生産性の更なる向上に取り組んでおります。

2【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、当半期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、当中間連結会計期間の末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や企業のオフィス戦略・ワークスタイルの変化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す。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態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9月末の有利子負債残高は6,563億円で、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態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態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、風水害、大規模地震等の自然災害や新型コロナウイルス等のパンデミック（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

当中間連結会計期間における、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。

① 経営成績の状況

当中間連結会計期間の経営成績は、営業収益604億円（対前年同期△29.6%）、営業利益126億円（同△21.4%）、経常利益94億円（同△31.3%）、親会社株主に帰属する中間純利益124億円（同+26.6%）となりました。営業収益、営業利益、並びに経常利益における減収減益要因については、前連結会計年度が当中間連結会計期間に比して上期にマンション分譲における大型案件の竣工、引渡が集中したことによるものであります。また、親会社株主に帰属する中間純利益の増益要因は、政策保有株として保有していたユニゾホールディングス株式会社の株式公開買付に応募したことによる特別利益の計上となっております。

当社グループの経営成績

(単位：百万円)

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
営業収益	85,945	60,462	△25,482
営業利益	16,099	12,649	△3,450
経常利益	13,787	9,458	△4,329
親会社株主に帰属する中間純利益	9,795	12,406	2,610

セグメント別営業収益

(単位：百万円)

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
不動産賃貸	25,815	26,902	1,086
不動産販売	44,732	18,530	△26,201
フィー	18,167	17,937	△230
調整額	△2,770	△2,908	△137
合計	85,945	60,462	△25,482

セグメント別営業利益

(単位：百万円)

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
不動産賃貸	9,802	10,853	1,050
不動産販売	6,855	2,641	△4,213
フィー	1,989	1,776	△213
調整額	△2,548	△2,622	△73
合計	16,099	12,649	△3,450

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、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う緊急事態宣言を受け、ホテル・商業施設について減収要因はありましたが、当社グループの不動産賃貸事業の内、ホテル・商業施設については限定的であり、オフィスビル賃貸については、品川インターシティの空室早期埋め戻し等により高稼働の維持（都心3区でのオフィス・商業ビル稼働率98.1%、対前年同期+0.7%）、また、着実な賃料増額更改の進展、「日鉄日本橋ビル（東京都中央区）」、「BIZCORE築地（東京都中央区）」、「BIZCORE渋谷（東京都渋谷区）」の収益寄与等により、当中間連結会計期間の不動産賃貸の営業収益は269億円（対前年同期+4.2%）、営業利益は108億円（同+10.7%）を計上しました。

（※）都心3区の賃貸床面積・空室率（オフィス・商業ビル）

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
所有面積（中間期末）	314,794m ²	308,808m ²
転貸面積（中間期末）	178,280m ²	180,517m ²
合計	493,074m ²	489,325m ²
空室率	2.6%	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、所有物件に係る期中平均の数値であります。

ロ. 不動産販売

不動産販売につきましては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、2020年4月並びに5月とマンションギャラリーを閉鎖していたものの、「リビオ大宮宮原（埼玉県さいたま市）」等の大型プロジェクトをはじめ、「リビオレゾン王子飛鳥山（東京都北区）」、「リビオレゾン新虎通り（東京都港区）」等、順調にプロジェクトが進捗し、計画通りに竣工、引渡をすることができました。

当中間連結会計期間におけるマンション売上計上戸数403戸は、前中間連結会計期間984戸に比して大幅に減少致しましたが、これは前中間連結会計期間において「リビオシティ・ルネ葛西（東京都江戸川区）」（2019年8月竣工）等の大型案件の竣工、引渡が集中したことによるものであります。その結果、当中間連結会計期間の不動産販売につきましては、営業収益は185億円（対前年同期△58.5%）、営業利益は26億円（同△61.4%）と前年同期比から減収減益となっております。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、2020年4月並びに5月に閉鎖しておりましたマンションギャラリーは6月に再開し、足元の契約は順調に進捗しております。

不動産販売の営業収益内訳

(単位：百万円)

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
マンション	41,041	15,354	△25,687
戸建・宅地	1,700	402	△1,297
その他	1,990	2,774	784
合計	44,732	18,530	△26,201

売上計上戸数

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
マンション	984戸	403戸	△581戸
戸建・宅地	49区画	29区画	△20区画

(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、当社フィー事業の特徴である、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。当中間連結会計期間においては、日鉄コミュニティにおける新型コロナウイルス感染症対策による一時的な管理業務の一部縮小により物件管理収入が減少したことを主因として、その結果、当中間連結会計期間のフィーの営業収益は179億円（対前年同期△1.2%）、営業利益は17億円（同△10.7%）を計上しました。

② 財政状態の状況

当中間連結会計期間末における財政状態は、総資産残高が9,784億円となり、現預金の積上げ、仕掛販売用不動産や開発用の収益不動産の取得等により前期末から合計458億円増加しました。負債残高については7,749億円となり、資産増に伴う有利子負債501億円の増加等により前期末から398億円増加しております。純資産残高については、前期末比59億円増加の2,034億円となりました。

③ キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び預金の残高は854億円となり、前期末と比較して199億円の増加となりました。

当中間連結会計期間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、79億円の資金減少(対前年同期△104億円)となりました。これは、税金等調整前中間純利益177億円、減価償却費42億円等の資金増加があった一方、たな卸資産の増加210億円、投資有価証券売却益76億円、仕入債務の減少40億円等の資金減少があったものであります。

(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、196億円の資金減少(対前年同期+41億円)となりました。これは、有形固定資産の取得275億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、476億円の資金増加(対前年同期+311億円)となりました。これは、長期借入金の返済265億円等があった一方、長期借入金670億円の調達、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。

(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、当中間連結会計期間末現在において判断したものであります。

① 重要な会計方針及び見積り

当社グループの中間連結財務諸表は、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。当社が中間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 中間連結財務諸表等(1) 中間連結財務諸表 注記事項 (中間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ます。この中間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。

② 当中間連結会計期間の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当中間連結会計期間の経営成績は、「(1) 経営成績等の状況の概要 ① 経営成績の状況」に記載のとおりであります。

新型コロナウイルス感染症拡大により、不動産賃貸事業、不動産販売事業において一定の影響を受けておりますが、不動産賃貸事業においては、空室の早期埋め戻し等により高稼働を維持していること、また、賃料増額更改の進展についても概ね計画通りに進捗していること、不動産販売事業については、足元のマンション販売について契約が順調に進捗していること、投資家向けの不動産販売が好調であること等により、通期では、連結経常利益については概ね前期と同水準を、また、親会社株主に帰属する当期純利益については、前期比増益を見込んでおります。なお、今後の新型コロナウイルス感染症拡大の状況によっては、上記見込について見直しの懸念もあります。

また、当中間連結会計期間における財政状態は、「(1) 経営成績等の状況の概要 ② 財政状態の状況」に記載のとおりであります。

当社グループは、財務規律の観点から自己資本比率20%以上、D/Eレシオ3倍以内を目途としておりますが、当中間連結会計期間においては、自己資本比率20.6%、D/Eレシオ2.8となっております。引き続き、財務構成にも留意しつつ、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。

セグメント別の経営成績については、「(1) 経営成績等の状況の概要 ① 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Ⅱ（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）」、並びに物流施設「LOGIFRONT尼崎Ⅳ（兵庫県尼崎市）」の3プロジェクトの工事着工を予定しております。この他2021年度には、当社の特徴である外国人向け高級賃貸住宅「ホームマツ」について、「ホームマツシャロン（東京都港区）」の建替えプロジェクトが竣工する他、「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。また、9月に品川インターシティにおいて米国シリコンバレーおよび日本を拠点とするベンチャーキャピタルDNX Venturesとの共同事業として、スタートアップ企業を支援するインキュベーションオフィス「SPROUND」を開業致しました。2019年度よりスタートしたシェアオフィス事業についても、東京建物株式会社と日本土地建物株式会社と共同で展開しているオフィスのスペースシェアリングサービス「TIME WORK」の拠点数・会員数の拡大を推進しております。様々なオフィスプロジェクトに加え、Eコマースの進展を捉えた物流事業の拡大、更に、新型コロナウイルス感染症拡大を契機に広がる働き方改革への対応等を進め、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、大型マンションプロジェクトでは、「大宮駅西口駅前地区再開発」（2023年度予定）、「十条駅西口駅前地区再開発」（2025年度予定）等、将来に結実するプロジェクトの積上げに注力しており、2021年度以降の一層の供給拡大・収益寄与が期待されます。また、新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした新たな購買体験の提供としてマンション販売における非対面接客体制の整備・実践、入居者のテレワークをサポートする専用シェアオフィスルームを備えた分譲マンション（リビオ成増ブライトエア・フォレストエア）や、在宅勤務を支えるプラスアルファの空間（モアトリエ）を加えた分譲マンション（リビオシティ葛西親水公園等）の提供、タッチレスでエレベータを操作できる「非接触ボタン」の導入等、社会・顧客ニーズに対応した分譲マンションの商品性の向上に注力しております。

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。

③ 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

当社グループでは、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、前連結会計年度末に比して、当中間連結会計期間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、当中間連結会計期間末の現金及び預金の残高は854億円であります。また、当中間連結会計期間末の金融機関より取得している長期借入のコミットメント未使用枠は685億円であります。

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【主要な設備の状況】

当中間連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

2【設備の新設、除却等の計画】

(1) 当中間連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設計画は次のとおりであります。

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		
日鉄興和不動 産(株)	虎ノ門二丁目 地区第一種市 街地再開発事 業 業務棟	東京都 港区	不動産賃貸	オフィス 商業施設	10,434	6,167	借入金及び 自己資金	2020年9月着工 2023年11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】

①【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

②【発行済株式】

種類	中間会計期間末現在発行数 (株) (2020年9月30日)	提出日現在発行数（株） (2020年12月22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

① 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。

② 非参加条項

当会社は、上記(2)－①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。

① 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。

② 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。

③ 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

① 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)－②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。

② 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)－①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。

③ 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

④ 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)－③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。

① 会社法第466条に定める定款の変更

② 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）

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

（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。

- ③ 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。)
- ④ 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
- ⑤ 会社法第804条第1項に定める新設合併契約等の承認
- ⑥ 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

- ① 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同一の割合による株式の分割又は併合を行う。
- ② 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
- ③ 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。
- ④ 当会社は、上記(7)－①～③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】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【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、資本金等の状況】

年月日	発行済株式総数増減数 (株)	発行済株式総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増減額 (百万円)	資本準備金残高 (百万円)
2020年4月1日～ 2020年9月30日	—	普通株式 239,139 甲種類株式 108,699	—	19,824	—	21,269

(5) 【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9月30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)	神奈川県横浜市中区尾上町5-77-2	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9月30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)	神奈川県横浜市中区尾上町5-77-2	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

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2020年9月30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 ② 発行済株式」に記載のとおりであります。

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当半期報告書の提出日までにおいて、役員の異動はありません。

第5【経理の状況】

1．中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号）に基づいて作成しております。

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、中間連結会計期間（2020年4月1日から2020年9月30日まで）の中間連結財務諸表及び中間会計期間（2020年4月1日から2020年9月30日まで）の中間財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による中間監査を受けております。

1 【中間連結財務諸表等】

(1) 【中間連結財務諸表】

① 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1,※4 65,521	※1,※4 85,464
受取手形及び売掛金	9,742	4,455
営業出資金	527	407
販売用不動産	※1,※3,※4 44,161	※1,※3,※4 41,782
仕掛不動産	139,609	163,050
その他	12,131	13,397
貸倒引当金	△20	△20
流動資産合計	271,673	308,537
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	278,257	280,005
減価償却累計額	△115,632	△118,956
建物及び構築物（純額）	※1,※3,※4 162,625	※1,※4 161,049
土地	※1,※3,※4 385,725	※1,※3,※4 396,492
建設仮勘定	9,090	14,405
その他	※1,※3,※4 11,524	※1,※4 12,324
減価償却累計額	△8,576	△8,901
その他（純額）	2,948	3,422
有形固定資産合計	560,390	575,370
無形固定資産		
借地権	12,007	12,007
のれん	705	617
その他	257	230
無形固定資産合計	12,970	12,855
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 59,008	※1 51,860
長期差入保証金	※1,※4 19,131	※1,※4 19,324
長期前払費用	7,298	8,177
繰延税金資産	738	693
その他	1,507	1,725
貸倒引当金	△171	△171
投資その他の資産合計	87,514	81,610
固定資産合計	660,875	669,835
繰延資産	71	60
資産合計	932,620	978,433

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,217	3,172
1年内返済予定の長期借入金	※1,※4 54,749	※1,※4 51,269
1年内償還予定の社債	※1,※4 300	※1,※4 300
未払法人税等	2,361	5,307
賞与引当金	1,640	1,666
その他	※1 26,131	※1 20,422
流動負債合計	92,400	82,138
固定負債		
社債	※1,※4 16,600	※1,※4 26,450
長期借入金	※1,※4 533,591	※1,※4 577,536
長期預り保証金	55,429	56,249
退職給付に係る負債	3,898	3,987
役員退職慰労引当金	625	523
資産除去債務	560	563
繰延税金負債	27,429	24,920
その他	※1 4,588	※1 2,573
固定負債合計	642,722	692,805
負債合計	735,122	774,944
純資産の部		
株主資本		
資本金	19,824	19,824
資本剰余金	43,999	43,999
利益剰余金	120,501	130,472
株主資本合計	184,325	194,296
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	14,449	9,340
繰延ヘッジ損益	△3,643	△2,402
為替換算調整勘定	△40	△140
退職給付に係る調整累計額	283	267
その他の包括利益累計額合計	11,049	7,065
非支配株主持分	2,122	2,127
純資産合計	197,497	203,489
負債純資産合計	932,620	978,433

②【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
営業収益	85,945	60,462
営業原価	※ 1 59,211	※ 1 39,651
営業総利益	26,733	20,810
販売費及び一般管理費	※ 2 10,633	※ 2 8,161
営業利益	16,099	12,649
営業外収益		
受取利息	8	165
受取配当金	294	151
持分法による投資利益	369	229
その他	118	77
営業外収益合計	790	623
営業外費用		
支払利息	2,737	2,971
その他	364	844
営業外費用合計	3,102	3,815
経常利益	13,787	9,458
特別利益		
固定資産売却益	※ 3 26	※ 3 702
投資有価証券売却益	—	7,620
補助金収入	255	—
特別利益合計	281	8,322
特別損失		
固定資産除却関連損	※ 4 8	※ 4 10
固定資産圧縮損	249	—
その他	27	0
特別損失合計	285	10
税金等調整前中間純利益	13,783	17,769
法人税等	※ 5 3,902	※ 5 5,247
中間純利益	9,880	12,521
非支配株主に帰属する中間純利益	84	115
親会社株主に帰属する中間純利益	9,795	12,406

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
中間純利益	9,880	12,521
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,685	△5,109
繰延ヘッジ損益	936	1,240
為替換算調整勘定	△41	△100
退職給付に係る調整額	△17	△16
その他の包括利益合計	5,563	△3,985
中間包括利益	15,444	8,536
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	15,360	8,421
非支配株主に係る中間包括利益	84	114

③【中間連結株主資本等変動計算書】

前中間連結会計期間（自 2019年4月1日 至 2019年9月30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
当中間期変動額				
剰余金の配当			△2,434	△2,434
親会社株主に帰属する中間純利益			9,795	9,795
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△25		△25
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）				
当中間期変動額合計	—	△25	7,361	7,335
当中間期末残高	19,824	44,001	111,428	175,254

	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
当中間期変動額							
剰余金の配当							△2,434
親会社株主に帰属する中間純利益							9,795
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							△25
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	4,685	936	△40	△17	5,564	△1,095	4,468
当中間期変動額合計	4,685	936	△40	△17	5,564	△1,095	11,804
当中間期末残高	18,125	△4,962	△52	387	13,498	2,059	190,812

当中間連結会計期間（自 2020年4月1日 至 2020年9月30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	43,999	120,501	184,325
当中間期変動額				
剰余金の配当			△2,434	△2,434
親会社株主に帰属する中間純利益			12,406	12,406
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）				
当中間期変動額合計	—	—	9,971	9,971
当中間期末残高	19,824	43,999	130,472	194,296

	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	14,449	△3,643	△40	283	11,049	2,122	197,497
当中間期変動額							
剰余金の配当							△2,434
親会社株主に帰属する中間純利益							12,406
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△5,109	1,240	△99	△16	△3,984	4	△3,979
当中間期変動額合計	△5,109	1,240	△99	△16	△3,984	4	5,991
当中間期末残高	9,340	△2,402	△140	267	7,065	2,127	203,489

④【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	13,783	17,769
減価償却費	4,406	4,295
のれん償却額	88	88
持分法による投資損益(△は益)	△369	△229
有形固定資産売却損益(△は益)	△26	△702
有形固定資産除却損	8	10
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△7,620
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△1	0
賞与引当金の増減額(△は減少)	28	25
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	162	89
退職給付費用	△17	△16
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△323	△101
受取利息及び受取配当金	△302	△316
支払利息	2,737	2,971
売上債権の増減額(△は増加)	△4,636	5,286
たな卸資産の増減額(△は増加)	△18,187	△21,055
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△2,204	△193
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	2,537	820
営業出資金の増減額(△は増加)	—	119
仕入債務の増減額(△は減少)	6,702	△4,045
未払又は未収消費税等の増減額	1,486	898
その他	1,337	△1,662
小計	7,207	△3,566
利息及び配当金の受取額	428	427
利息の支払額	△2,737	△2,971
法人税等の支払額	△2,371	△1,849
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,526	△7,959
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	△24,135	△27,585
有形固定資産の売却による収入	243	2,088
資産除去債務の履行による支出	△6	—
無形固定資産の取得による支出	△67	△11
投資有価証券の取得による支出	—	△954
投資有価証券の売却による収入	—	8,304
長期前払費用に係る支出	△56	△1,478
その他	162	△44
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,861	△19,680
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)	5,600	—
長期借入れによる収入	35,600	67,000
長期借入金の返済による支出	△30,810	△26,534
社債の発行による収入	9,946	9,942
社債の償還による支出	△150	△150
リース債務の返済による支出	△19	△30
配当金の支払額	△2,434	△2,434
非支配株主への配当金の支払額	△116	△110
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	16,526	47,682
現金及び現金同等物に係る換算差額	△41	△99
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,849	19,942
現金及び現金同等物の期首残高	35,017	65,521
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 30,168	※ 85,464

【注記事項】

(中間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

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)

中間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中間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. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社の中間決算日が中間連結決算日と異なるものは次のとおりであります。

7月31日中間決算会社 株式会社1社、匿名組合4社、特定目的会社1社

8月31日中間決算会社 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、本中間連結財務諸表の作成にあたっては、連結子会社の中間決算日現在の決算書を使用しております。なお、中間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中間決算日は中間連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

中間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。

② デリバティブ

時価法

③ 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

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、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。

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) 重要な引当金の計上基準

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、支給見込額の当中間連結会計期間負担額を計上しております。

③ 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、規程に基づく当中間連結会計期間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

① 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。

② 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。

③ 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

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

なお、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。

② 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、社債

③ ヘッジ方針

借入金及び社債について、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。

④ 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) 中間連結キャッシュ・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) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は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。

(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)

前連結会計年度の有価証券報告書(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」に記載した新型コロナウイルス感染症の今後の広がり方や収束時期等を含む仮定について重要な変更はありません。

(中間連結貸借対照表関係)

※ 1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
現金及び預金	6,727百万円	7,195百万円
販売用不動産	7,006	6,897
建物及び構築物	75,411	73,899
土地	168,936	168,936
その他(固定資産)	334	304
投資有価証券	4,607	4,659
長期差入保証金	630	630
計	263,654	262,523

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	7,396百万円	6,915百万円
1年内償還予定の社債	300	300
その他(流動負債)	319	319
社債	6,600	6,450
長期借入金	121,897	120,641
その他(固定負債)	638	479
計	137,151	135,104

2 保証債務

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
住宅購入者の住宅ローンに対する保証債務	2,468百万円	665百万円

※ 3 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(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。

当中間連結会計期間(2020年9月30日)

保有目的の変更により、有形固定資産から販売用不動産へ6百万円振替えております。

※4 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 (2020年3月31日)	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	440百万円	590百万円
1年内償還予定の社債	300	300
社債	6,600	6,450
長期借入金	51,090	50,320
計	58,430	57,660

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 (2020年3月31日)	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
現金及び預金	6,694百万円	7,179百万円
販売用不動産	7,006	6,897
建物及び構築物	33,814	33,129
土地	53,415	53,415
その他(固定資産)	224	206
長期差入保証金	630	630
計	101,786	101,459

(中間連結損益計算書関係)

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

前中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
40百万円	41百万円

※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。

	前中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
給料及び手当	2,145百万円	1,622百万円
賞与引当金繰入額	486	533
退職給付費用	101	130
役員退職慰労引当金繰入額	71	73
広告宣伝費	1,747	819
租税公課	1,267	957
支払手数料	2,012	1,299

※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
建物及び構築物	11百万円	82百万円
土地	14	619
計	26	702

※4 固定資産除却関連損の内容は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
建物及び構築物	3百万円	2百万円
その他(固定資産)	4	6
解体撤去費用	—	2
計	8	10

※5 税金費用については、簡便法による税効果会計を適用しているため、法人税等調整額は法人税等を含めて表示しております。

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間(自 2019年4月1日 至 2019年9月30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)	当中間連結会計期間 増加株式数(株)	当中間連結会計期間 減少株式数(株)	当中間連結会計期間 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

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

当中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30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)	当中間連結会計期間 増加株式数(株)	当中間連結会計期間 減少株式数(株)	当中間連結会計期間 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

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
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

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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

① 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。

② リース資産の減価償却の方法

中間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 (2020年3月31日)	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
リース料債権部分	470	432
見積残存価額部分	—	—
受取利息相当額	△74	△61
リース投資資産	395	371

(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中間連結決算日後 (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 (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

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (2020年9月30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	56

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 (2020年3月31日)	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
1年内	1,124	2,567
1年超	29,152	29,706
合計	30,277	32,274

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
1年内	25,422	31,315
1年超	116,722	123,463
合計	142,145	154,778

(金融商品関係)

金融商品の時価等に関する事項

中間連結貸借対照表計上額（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（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 その他有価証券	34,575	34,575	—
資産計	109,839	109,839	—
(1) 社債（1年内償還予定分を含む）	16,900	16,886	△13
(2) 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。

当中間連結会計期間（2020年9月30日）

（単位：百万円）

	中間連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	85,464	85,464	—
(2) 受取手形及び売掛金	4,455	4,455	—
(3) 投資有価証券			
其他有価証券	26,355	26,355	—
資産計	116,274	116,274	—
(1) 社債（1年内償還予定分を含む）	26,750	26,864	114
(2) 長期借入金（1年内返済予定分を含む）	628,805	633,570	4,764
負債計	655,555	660,435	4,879
デリバティブ取引（*）	△2,653	△2,653	—

(*)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) 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。

(2) 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

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
非上場株式等(*1)	24,432	25,505
長期預り保証金(*2)	55,429	56,249

(*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、異なる前提条件等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。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2020年3月31日)

(単位:百万円)

	種類	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

当中間連結会計期間(2020年9月30日)

(単位:百万円)

	種類	中間連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
中間連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	26,354	12,899	13,455
	債券	—	—	—
	小計	26,354	12,899	13,455
中間連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	0	0	△0
	債券	—	—	—
	小計	0	0	△0
合計		26,355	12,899	13,455

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(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	—

当中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至2020年9月30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	8,298	7,620	—
債券	5	—	0
合計	8,303	7,620	0

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(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。

当中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至2020年9月30日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

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中間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 (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。

当中間連結会計期間 (2020年9月30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	70,000	△2,653	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	89,031	89,031	(*)	—
合計			229,031	159,031	△2,653	—

(*) 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。

(ストック・オプション等関係)

中間連結会計期間に付与したストック・オプションの内容

前中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち中間連結貸借対照表（連結貸借対照表）に計上しているもの
当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
期首残高	552百万円	560百万円
有形固定資産の取得による増加額	9	—
時の経過による調整額	5	2
資産除去債務の履行による減少額	△6	—
中間期末（期末）残高	560	563

2. 中間連結貸借対照表に計上しているもの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中間連結貸借対照表計上額（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 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
中間連結貸借対照表計上額（連結貸借対照表計上額）		
期首残高	556,356	568,861
期中増減額	12,505	14,975
中間期末（期末）残高	568,861	583,837
中間期末（期末）時価	861,405	877,120

(注) 1. 中間連結貸借対照表計上額（連結貸借対照表計上額）は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失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（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。当中間連結会計期間の主な増加額は不動産取得（20,277百万円）であり、主な減少額は減価償却（4,071百万円）であります。

3. 中間期末（期末）時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

(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、「中間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

前中間連結会計期間（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	中間連結財務 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	25,507	44,732	15,705	85,945	—	85,945
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	308	—	2,462	2,770	△2,770	—
計	25,815	44,732	18,167	88,715	△2,770	85,945
セグメント利益又は損失（△）	9,802	6,855	1,989	18,647	△2,548	16,099
セグメント資産	627,288	158,951	14,122	800,362	91,076	891,439
その他の項目						
減価償却費（注）3	4,483	208	75	4,767	87	4,855
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	7,008	—	821	7,830	0	7,831

（注）1 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額△2,548百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,548百万円であります。

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91,076百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産124,488百万円及びセグメント間の連結調整の影響額△33,411百万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 セグメント利益又は損失は、中間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。

当中間連結会計期間（自 2020年4月1日 至 2020年9月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	中間連結財務 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	26,443	18,530	15,487	60,462	—	60,462
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	458	—	2,449	2,908	△2,908	—
計	26,902	18,530	17,937	63,370	△2,908	60,462
セグメント利益又は損失（△）	10,853	2,641	1,776	15,271	△2,622	12,649
セグメント資産	642,510	187,138	15,967	845,616	132,817	978,433
その他の項目						
減価償却費（注）3	4,515	310	92	4,917	81	4,999
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	20,164	—	691	20,856	3	20,860

（注）1 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額△2,622百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,622百万円であります。

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132,817百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産168,718百万円及びセグメント間の連結調整の影響額△35,901百万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 セグメント利益又は損失は、中間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】

I 前中間連結会計期間（自 2019年4月1日 至 2019年9月30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中間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、中間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。

II 当中間連結会計期間（自 2020年4月1日 至 2020年9月30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中間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、中間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】

前中間連結会計期間（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 2020年4月1日 至 2020年9月30日）

該当事項はありません。

【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】

前中間連結会計期間（自 2019年4月1日 至 2019年9月30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
当中間期償却額	45	—	42	—	88
当中間期末残高	406	—	386	—	793

当中間連結会計期間（自 2020年4月1日 至 2020年9月30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
当中間期償却額	45	—	42	—	88
当中間期末残高	316	—	300	—	617

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前中間連結会計期間（自 2019年4月1日 至 2019年9月30日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 2020年4月1日 至 2020年9月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
1株当たり純資産額	561,683.72円	578,895.79円

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
1株当たり中間純利益	28,162.30円	35,688.07円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(百万円)	9,795	12,406
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中間純利益 (百万円)	9,795	12,406
普通株式の期中平均株式数(株)	347,838	347,838

(注) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

① 【中間貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当中間会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 49,851	※1 70,082
売掛金	7,773	1,880
リース投資資産	395	371
営業出資金	4,557	4,365
販売用不動産	※3 37,151	※3 34,881
仕掛不動産	139,609	163,050
前払費用	6,566	8,212
その他	4,390	3,404
貸倒引当金	△19	△19
流動資産合計	250,277	286,230
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※1,※3 99,113	※1 99,282
建物附属設備（純額）	※1,※3 20,151	※1 19,362
構築物（純額）	※1,※3 4,044	※1 3,874
機械及び装置（純額）	※1,※3 415	※1 392
車両運搬具（純額）	0	0
工具、器具及び備品（純額）	※1,※3 943	※1 864
土地	※1,※3 326,926	※1,※3 337,693
リース資産（純額）	154	143
建設仮勘定	6,941	12,274
有形固定資産合計	458,690	473,887
無形固定資産		
借地権	10,792	10,792
その他	208	179
無形固定資産合計	11,000	10,971
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 49,364	※1 42,104
関係会社株式	20,747	20,742
その他の関係会社有価証券	42,376	42,272
長期貸付金	173	123
長期差入保証金	19,517	19,688
長期前払費用	6,571	7,483
その他	1,460	1,678
貸倒引当金	△170	△170
投資その他の資産合計	140,039	133,923
固定資産合計	609,730	618,782
資産合計	860,008	905,013

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当中間会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	5,306	1,036
1年内返済予定の長期借入金	※1 54,309	※1 50,679
リース債務	30	26
未払金	※1 9,157	※1 1,956
未払法人税等	1,946	4,933
未払消費税等	53	955
未払費用	2,032	1,183
前受金	7,098	6,963
預り金	16,539	16,636
賞与引当金	970	1,002
その他	147	906
流動負債合計	97,591	86,280
固定負債		
社債	10,000	20,000
長期借入金	※1 482,501	※1 527,216
リース債務	127	118
長期末払金	※1 638	※1 478
長期預り保証金	44,919	45,712
繰延税金負債	25,212	22,702
退職給付引当金	3,184	3,242
役員退職慰労引当金	484	439
資産除去債務	551	554
その他	12,803	10,955
固定負債合計	580,424	631,420
負債合計	678,016	717,700
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	7,356	7,328
繰越利益剰余金	99,984	109,204
その他利益剰余金合計	107,340	116,533
利益剰余金合計	107,340	116,533
株主資本合計	171,190	180,383
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	14,444	9,332
繰延ヘッジ損益	△3,643	△2,402
評価・換算差額等合計	10,800	6,929
純資産合計	181,991	187,313
負債純資産合計	860,008	905,013

②【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
営業収益	69,296	43,795
営業原価	47,676	27,844
営業総利益	21,620	15,950
販売費及び一般管理費	7,854	5,451
営業利益	13,766	10,498
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	997	1,134
その他	119	88
営業外収益合計	1,117	1,222
営業外費用		
支払利息	2,561	2,806
その他	306	786
営業外費用合計	2,867	3,592
経常利益	12,016	8,128
特別利益		
固定資産売却益	26	702
補助金収入	255	7,620
特別利益合計	281	8,322
特別損失		
固定資産除却関連損	0	7
固定資産圧縮損	249	—
その他	25	—
特別損失合計	275	7
税引前中間純利益	12,022	16,443
法人税等合計	※2 3,348	※2 4,816
中間純利益	8,673	11,627

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 2019年4月1日 至 2019年9月30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
当中間期変動額								
固定資産圧縮積立金の取崩					△28	28	—	—
剰余金の配当						△2,434	△2,434	△2,434
中間純利益						8,673	8,673	8,673
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）								
当中間期変動額合計	—	—	—	—	△28	6,267	6,239	6,239
当中間期末残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,384	92,737	100,121	163,971

	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
当中間期変動額				
固定資産圧縮積立金の取崩				—
剰余金の配当				△2,434
中間純利益				8,673
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	4,686	936	5,623	5,623
当中間期変動額合計	4,686	936	5,623	11,862
当中間期末残高	18,117	△4,962	13,154	177,126

当中間会計期間（自 2020年4月1日 至 2020年9月30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	7,356	99,984	107,340	171,190
当中間期変動額								
固定資産圧縮積立金の取崩					△27	27	—	—
剰余金の配当						△2,434	△2,434	△2,434
中間純利益						11,627	11,627	11,627
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）								
当中間期変動額合計	—	—	—	—	△27	9,220	9,192	9,192
当中間期末残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,328	109,204	116,533	180,383

	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	14,444	△3,643	10,800	181,991
当中間期変動額				
固定資産圧縮積立金の取崩				—
剰余金の配当				△2,434
中間純利益				11,627
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△5,111	1,240	△3,870	△3,870
当中間期変動額合計	△5,111	1,240	△3,870	5,321
当中間期末残高	9,332	△2,402	6,929	187,313

【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

① 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

② その他有価証券

時価のあるもの

中間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」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、支給見込額の当中間会計期間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。

① 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。

② 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、規程に基づく中間会計期間末の要支給額を計上しております。

4 その他中間財務諸表作成のための基本となる事項

(1) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法に拠っております。

(2) ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

なお、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。

② 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

③ 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。

④ 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。

(3) 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。

(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)

前事業年度の有価証券報告書(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」に記載した新型コロナウイルス感染症の今後の広がり方や収束時期等を含む仮定について重要な変更はありません。

(中間貸借対照表関係)

※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 (2020年3月31日)	当中間会計期間 (2020年9月30日)
現金及び預金	33百万円	15百万円
建物	37,840	37,208
建物附属設備	3,375	3,200
構築物	380	360
機械及び装置	10	7
工具、器具及び備品	99	90
土地	115,520	115,520
投資有価証券	4,607	4,659
計	161,868	161,063

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (2020年3月31日)	当中間会計期間 (2020年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	6,956百万円	6,325百万円
未払金	319	319
長期借入金	70,807	70,321
長期未払金	638	479
計	78,721	77,444

2 保証債務

	前事業年度 (2020年3月31日)	当中間会計期間 (2020年9月30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	2,468	665

※3 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(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。

当中間会計期間(2020年9月30日)

保有目的の変更により、有形固定資産から販売用不動産へ6百万円振替えております。

(中間損益計算書関係)

1 減価償却実施額

	前中間会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
有形固定資産	3,317百万円	3,205百万円
無形固定資産	17	29

※2 税金費用については、簡便法による税効果会計を適用しているため、法人税等調整額は法人税等を含めて表示しております。

(有価証券関係)

前事業年度(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。

当中間会計期間(2020年9月30日)

子会社株式及び関連会社株式(中間貸借対照表計上額は子会社株式17,292百万円、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。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期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68期）（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）2020年6月23日関東財務局長に提出。
- (2) 発行登録追補書類（株券、社債券等）及びその添付書類
2020年8月7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。

独立監査人の中間監査報告書

2020年12月21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

中間監査意見

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2020年4月1日から2021年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2020年4月1日から2020年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結株主資本等変動計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書、中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、日鉄興和不動産株式会社及び連結子会社の2020年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（2020年4月1日から2020年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間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、中間監査の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。

中間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中間連結財務諸表の作成基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し有用な情報を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中間連結財務諸表を作成し有用な情報を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。

中間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中間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中間連結財務諸表の作成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。

中間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、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間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、中間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中間監査の基準に従って、中間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中間連結財務諸表の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する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間連結財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的な手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。

- ・ 中間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中間監査手続を立案するために、中間連結財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間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、中間監査報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、中間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。
- ・ 中間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中間連結財務諸表の作成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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。
- ・ 中間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、中間連結財務諸表の中間監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で中間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、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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

(注) 1. 上記は中間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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれておりません。

独立監査人の中間監査報告書

2020年12月21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

中間監査意見

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2020年4月1日から2021年3月31日までの第69期事業年度の中間会計期間（2020年4月1日から2020年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、日鉄興和不動産株式会社の2020年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（2020年4月1日から2020年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間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、中間監査の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。

中間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中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間財務諸表を作成し有用な情報を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。

中間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中間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中間財務諸表の作成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。

中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間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、中間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中間監査の基準に従って、中間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中間財務諸表の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する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。
- ・ 中間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中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間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、中間監査報告書において中間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中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、中間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。
- ・ 中間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中間財務諸表の作成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中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を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、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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

(注) 1. 上記は中間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（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれておりません。