

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2021年2月22日

【会社名】 中央日本土地建物グループ株式会社

【英訳名】 Chuo-Nittochi Group Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 平松 哲郎

【本店の所在の場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 03(3501)6609

【事務連絡者氏名】 経理部長 内田 盛康

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 03(3501)6609

【事務連絡者氏名】 経理部長 内田 盛康

【届出の対象とした募集有価証券の種類】 社債

【届出の対象とした募集金額】

一般募集 第1回無担保社債(5年債)	5,000百万円
一般募集 第2回無担保社債(7年債)	2,000百万円
計	7,000百万円

(注) 一般募集の金額は有価証券届出書提出日現在の見込額である。

【安定操作に関する事項】 該当事項なし

【縦覧に供する場所】 該当事項なし

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行社債(短期社債を除く。)(5年債)】

銘柄	中央日本土地建物グループ株式会社第1回無担保社債(社債間限定同順位特約付)
記名・無記名の別	
券面総額又は振替社債の総額(円)	金5,000百万円(注)12.
各社債の金額(円)	1億円
発行価額の総額(円)	金5,000百万円(有価証券届出書提出日現在の見込額である。)
発行価格(円)	各社債の金額100円につき金100円
利率(%)	未定 (2021年3月5日に仮条件の提示を行い、需要状況を勘案したうえで、2021年3月11日または2021年3月12日のいずれかの日(以下「利率決定日」という。)に決定する予定である。)
利払日	毎年3月18日及び9月18日
利息支払の方法	1. 利息支払の方法及び期限 (1) 本社債の利息は、払込期日の翌日から償還期日までこれをつけ、2021年9月18日を第1回の利息支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年3月及び9月の各18日にその日までの前半か年分を支払う。 (2) 利息を支払うべき日が銀行休業日にあたる場合は、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。 (3) 半か年に満たない期間につき利息を支払うときは、その半か年の日割をもってこれを計算する。 (4) 償還期日後は利息をつけない。 2. 利息の支払場所 別記((注)11.「元利金の支払」)記載のとおり。
償還期限	2026年3月18日
償還の方法	1. 償還金額 各社債の金額100円につき金100円 2. 償還の方法及び期限 (1) 本社債の元金は、2026年3月18日にその総額を償還する。 (2) 償還すべき日が銀行休業日にあたる場合は、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。 (3) 本社債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「振替機関」欄記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。 3. 償還元金の支払場所 別記((注)11.「元利金の支払」)記載のとおり。
募集の方法	一般募集
申込証拠金(円)	各社債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当する。申込証拠金には利息をつけない。
申込期間	2021年3月12日(注)13.
申込取扱場所	別項引受金融商品取引業者の本店及び国内各支店
払込期日	2021年3月18日

振替機関	株式会社証券保管振替機構 東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号
担保	本社債には担保及び保証は付されておらず、また本社債のために特に留保されている資産はない。
財務上の特約(担保提供制限)	当社は、当社が国内で既に発行した、または当社が国内で今後発行する他の無担保社債(ただし、当社が2020年8月31日付吸収分割により日本土地建物株式会社から承継した無担保社債及び本社債と同時に発行する第2回無担保社債(社債間限定同順位特約付)を含み、別記「財務上の特約(その他の条項)」欄で定義する担付切換条項が特約されている無担保社債を除く。)に担保権を設定する場合には、本社債にも担保付社債信託法に基づき、同順位の担保権を設定する。したがって、本社債は、当社が国内で既に発行した、または当社が国内で今後発行する他の無担保社債(ただし、当社が2020年8月31日付吸収分割により日本土地建物株式会社から承継した無担保社債及び本社債と同時に発行する第2回無担保社債(社債間限定同順位特約付)を含み、別記「財務上の特約(その他の条項)」欄で定義する担付切換条項が特約されている無担保社債を除く。)以外の債権に対しては劣後することがある。
財務上の特約(その他の条項)	本社債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていない。担付切換条項とは、純資産額維持条項等当社の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約または当社が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいう。

(注) 1. 信用格付業者から提供され、もしくは閲覧に供される予定の信用格付

本社債について、当社は株式会社日本格付研究所(以下「JCR」という。)からA-(シングルAマイナス)の信用格付を利率決定日に取得する予定である。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される現実性の程度を等級をもって示すものである。

JCRの信用格付は、債務履行の現実性の程度に関するJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該現実性の程度を完全に表示しているものではない。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の現実性の程度以外の事項は含まれない。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。

本社債の申込期間中に本社債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ(<https://www.jcr.co.jp/>)の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」(<https://www.jcr.co.jp/release/>)に掲載される予定である。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。

JCR：電話番号 03-3544-7013

2. 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

本社債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律(以下「社債等振替法」という。)第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた社債であり、社債等振替法第67条第2項に定める場合を除き、社債券を発行することができない。

3. 社債の管理

本社債には会社法第702条ただし書に基づき、社債管理者は設置されておらず、社債権者は自ら本社債を管理し、または本社債に係る債権の実現を保全するために必要な一切の行為を行う。

4. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

株式会社みずほ銀行

5. 期限の利益喪失に関する特約

当社は、次の各場合に該当したときは、直ちに本社債について期限の利益を失う。

- (1) 当社が別記「償還の方法」欄第2項または別記「利息支払の方法」欄第1項の規定に違反したとき。
- (2) 当社が別記「財務上の特約(担保提供制限)」欄の規定に違反したとき。
- (3) 当社が本社債以外の社債について期限の利益を喪失し、または期限が到来してもその弁済をすることができないとき。
- (4) 当社が社債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき、もしくは当社以外の社債またはその他の借入金債務に対して当社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該債務の合計額(邦貨換算後)が5億円を超えない場合は、この限りではない。
- (5) 当社が、破産手続開始、民事再生手続開始もしくは会社更生手続開始の申立てをし、または取締役会において解散(合併の場合を除く。)の決議を行ったとき。
- (6) 当社が、破産手続開始、民事再生手続開始もしくは会社更生手続開始の決定、または特別清算開始の命令を受けたとき。

6. 社債権者に通知する場合の公告の方法
本社債に関し社債権者に対し公告を行う場合は、法令に別段の定めがあるときを除き、当社定款所定の電子公告によりこれを行うものとする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告によることができない場合は、当社定款所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市において発行する各1種以上の新聞紙(ただし、重複するものがあるときはこれを省略することができる。)によりこれを行う。
7. 社債要項の公示
当社は、その本店に本社債の社債要項の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供する。
8. 社債要項の変更
 - (1) 本社債の社債要項に定められた事項(ただし、本(注)4.を除く。)の変更は、法令に定めがあるときを除き、社債権者集会の決議を要する。ただし、社債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じない。
 - (2) 裁判所の認可を受けた前号の社債権者集会の決議は、本社債の社債要項と一体をなすものとする。
9. 社債権者集会に関する事項
 - (1) 本社債及び本社債と同一の種類(会社法の定めるところによる。)の社債(以下「本種類の社債」と総称する。)の社債権者集会は、当社がこれを招集するものとし、社債権者集会の日の3週間前までに社債権者集会を招集する旨及び会社法第719条各号所定の事項を本(注)6.に定める方法により公告する。
 - (2) 本種類の社債の社債権者集会は、東京都においてこれを行う。
 - (3) 本種類の社債の総額(償還済みの額を除く。また、当社が有する本種類の社債の金額の合計額は算入しない。)の10分の1以上にあたる本種類の社債を有する社債権者は、本種類の社債に関する社債等振替法第86条第3項に定める書面を当社に提示したうえ、社債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を当社に提出して、本種類の社債の社債権者集会の招集を請求することができる。
10. 費用の負担
以下に定める費用は当社の負担とする。
 - (1) 本(注)6.に定める公告に関する費用
 - (2) 本(注)9.に定める社債権者集会に関する費用
11. 元利金の支払
本社債に係る元利金は、社債等振替法及び別記「振替機関」欄記載の振替機関の業務規程その他の規則に従って支払われる。
12. 券面総額又は振替社債の総額については、有価証券届出書提出日現在の見込額であるが、需要状況を勘案した上で増減することがあり、2021年3月11日または2021年3月12日のいずれかの日に正式に決定する予定である。なお、最も増額した場合は、第2回無担保社債と合計で10,000百万円となることがある。
13. 申込期間については、上記のとおり内定しているが、利率決定日において正式に決定する予定である。なお、申込期間については、需要状況を勘案したうえで、繰り上げることがある。当該需要状況の把握期間は最長で2021年3月5日から2021年3月12日までを予定しているが、実際の利率の決定については、2021年3月11日または2021年3月12日のいずれかの日を予定している。したがって、申込期間が最も繰り上がった場合は、「2021年3月11日」となることがある。

2 【社債の引受け及び社債管理の委託(5年債)】

(1) 【社債の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	5,000	1. 引受人は、本社債の全額につき、買取引受を行う。 2. 本社債の引受手数料は各社債の金額100円につき金40銭とする。
計		5,000	

(注) 引受人の氏名又は名称及びその住所並びに引受けの条件については、上記のとおり内定しているが、引受金額については、2021年3月11日または2021年3月12日のいずれかの日に正式に決定し、利率決定日に買取引受契約を締結する予定である。

(2) 【社債管理の委託】

該当事項なし

3 【新規発行社債(短期社債を除く。)(7年債)】

銘柄	中央日本土地建物グループ株式会社第2回無担保社債(社債間限定同順位特約付)
記名・無記名の別	
券面総額又は振替社債の総額(円)	金2,000百万円(注)12.
各社債の金額(円)	1億円
発行価額の総額(円)	金2,000百万円(有価証券届出書提出日現在の見込額である。)
発行価格(円)	各社債の金額100円につき金100円
利率(%)	未定 (2021年3月5日に仮条件の提示を行い、需要状況を勘案したうえで、2021年3月11日または2021年3月12日のいずれかの日(以下「利率決定日」という。)に決定する予定である。)
利払日	毎年3月18日及び9月18日
利息支払の方法	1. 利息支払の方法及び期限 (1) 本社債の利息は、払込期日の翌日から償還期日までこれをつけ、2021年9月18日を第1回の利息支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年3月及び9月の各18日にその日までの前半か年分を支払う。 (2) 利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。 (3) 半か年に満たない期間につき利息を支払うときは、その半か年の日割をもってこれを計算する。 (4) 償還期日後は利息をつけない。 2. 利息の支払場所 別記((注)11.「元利金の支払」)記載のとおり。
償還期限	2028年3月17日
償還の方法	1. 償還金額 各社債の金額100円につき金100円 2. 償還の方法及び期限 (1) 本社債の元金は、2028年3月17日にその総額を償還する。 (2) 償還すべき日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。 (3) 本社債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「振替機関」欄記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。 3. 償還元金の支払場所 別記((注)11.「元利金の支払」)記載のとおり。
募集の方法	一般募集
申込証拠金(円)	各社債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当する。 申込証拠金には利息をつけない。
申込期間	2021年3月12日(注)13.
申込取扱場所	別項引受金融商品取引業者の本店及び国内各支店
払込期日	2021年3月18日

振替機関	株式会社証券保管振替機構 東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号
担保	本社債には担保及び保証は付されておらず、また本社債のために特に留保されている資産はない。
財務上の特約(担保提供制限)	当社は、当社が国内で既に発行した、または当社が国内で今後発行する他の無担保社債(ただし、当社が2020年8月31日付吸収分割により日本土地建物株式会社から承継した無担保社債及び本社債と同時に発行する第1回無担保社債(社債間限定同順位特約付)を含み、別記「財務上の特約(その他の条項)」欄で定義する担付切換条項が特約されている無担保社債を除く。)に担保権を設定する場合には、本社債にも担保付社債信託法に基づき、同順位の担保権を設定する。したがって、本社債は、当社が国内で既に発行した、または当社が国内で今後発行する他の無担保社債(ただし、当社が2020年8月31日付吸収分割により日本土地建物株式会社から承継した無担保社債及び本社債と同時に発行する第1回無担保社債(社債間限定同順位特約付)を含み、別記「財務上の特約(その他の条項)」欄で定義する担付切換条項が特約されている無担保社債を除く。)以外の債権に対しては劣後することがある。
財務上の特約(その他の条項)	本社債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていない。担付切換条項とは、純資産額維持条項等当社の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約または当社が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいう。

(注) 1. 信用格付業者から提供され、もしくは閲覧に供される予定の信用格付

本社債について、当社は株式会社日本格付研究所(以下「JCR」という。)からA-(シングルAマイナス)の信用格付を利率決定日に取得する予定である。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関するJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。

本社債の申込期間中に本社債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ(<https://www.jcr.co.jp/>)の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」(<https://www.jcr.co.jp/release/>)に掲載される予定である。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。

JCR：電話番号 03-3544-7013

2. 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

本社債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律(以下「社債等振替法」という。)第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた社債であり、社債等振替法第67条第2項に定める場合を除き、社債券を発行することができない。

3. 社債の管理

本社債には会社法第702条ただし書に基づき、社債管理者は設置されておらず、社債権者は自ら本社債を管理し、または本社債に係る債権の実現を保全するために必要な一切の行為を行う。

4. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

株式会社みずほ銀行

5. 期限の利益喪失に関する特約

当社は、次の各場合に該当したときは、直ちに本社債について期限の利益を失う。

- (1) 当社が別記「償還の方法」欄第2項または別記「利息支払の方法」欄第1項の規定に違反したとき。
- (2) 当社が別記「財務上の特約(担保提供制限)」欄の規定に違反したとき。
- (3) 当社が本社債以外の社債について期限の利益を喪失し、または期限が到来してもその弁済をすることができないとき。
- (4) 当社が社債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したとき、もしくは当社以外の社債またはその他の借入金債務に対して当社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該債務の合計額(邦貨換算後)が5億円を超えない場合は、この限りではない。
- (5) 当社が、破産手続開始、民事再生手続開始もしくは会社更生手続開始の申立てをし、または取締役会において解散(合併の場合を除く。)の決議を行ったとき。
- (6) 当社が、破産手続開始、民事再生手続開始もしくは会社更生手続開始の決定、または特別清算開始の命令を受けたとき。

6. 社債権者に通知する場合の公告の方法

本社債に関し社債権者に対し公告を行う場合は、法令に別段の定めがあるときを除き、当社定款所定の電子公告によりこれを行うものとする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告によることができない場合は、当社定款所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市において発行する各1種以上の新聞紙(ただし、重複するものがあるときはこれを省略することができる。)によりこれを行う。

7. 社債要項の公示

当社は、その本店に本社債の社債要項の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供する。

8. 社債要項の変更

- (1) 本社債の社債要項に定められた事項(ただし、本(注)4.を除く。)の変更は、法令に定めがあるときを除き、社債権者集会の決議を要する。ただし、社債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じない。
- (2) 裁判所の認可を受けた前号の社債権者集会の決議は、本社債の社債要項と一体をなすものとする。

9. 社債権者集会に関する事項

- (1) 本社債及び本社債と同一の種類(会社法の定めるところによる。)の社債(以下「本種類の社債」と総称する。)の社債権者集会は、当社がこれを招集するものとし、社債権者集会の日の3週間前までに社債権者集會を招集する旨及び会社法第719条各号所定の事項を本(注)6.に定める方法により公告する。
- (2) 本種類の社債の社債権者集會は、東京都においてこれを行う。
- (3) 本種類の社債の総額(償還済みの額を除く。また、当社が有する本種類の社債の金額の合計額は算入しない。)の10分の1以上にあたる本種類の社債を有する社債権者は、本種類の社債に関する社債等振替法第86条第3項に定める書面を当社に提示したうえ、社債権者集會の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を当社に提出して、本種類の社債の社債権者集會の招集を請求することができる。

10. 費用の負担

以下に定める費用は当社の負担とする。

- (1) 本(注)6.に定める公告に関する費用
- (2) 本(注)9.に定める社債権者集會に関する費用

11. 元利金の支払

本社債に係る元利金は、社債等振替法及び別記「振替機関」欄記載の振替機関の業務規程その他の規則に従って支払われる。

12. 券面総額又は振替社債の総額については、有価証券届出書提出日現在の見込額であるが、需要状況を勘案した上で増減することがあり、2021年3月11日または2021年3月12日のいずれかの日に正式に決定する予定である。なお、最も増額した場合は、第1回無担保社債と合計で10,000百万円となることがある。
13. 申込期間については、上記のとおり内定しているが、利率決定日において正式に決定する予定である。なお、申込期間については、需要状況を勘案したうえで、繰り上げることがある。当該需要状況の把握期間は最長で2021年3月5日から2021年3月12日までを予定しているが、実際の利率の決定については、2021年3月11日または2021年3月12日のいずれかの日を予定している。したがって、申込期間が最も繰り上がった場合は、「2021年3月11日」となることがある。

4 【社債の引受け及び社債管理の委託(7年債)】

(1) 【社債の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	2,000	1. 引受人は、本社債の全額につき、買取引受を行う。 2. 本社債の引受手数料は各社債の金額100円につき金40銭とする。
計		2,000	

(注) 引受人の氏名又は名称及びその住所並びに引受けの条件については、上記のとおり内定しているが、引受金額については、2021年3月11日または2021年3月12日のいずれかの日に正式に決定し、利率決定日に買取引受契約を締結する予定である。

(2) 【社債管理の委託】

該当事項なし

5 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(百万円)	発行諸費用の概算額(百万円)	差引手取概算額(百万円)
7,000	51	6,949

(注) 1. 上記金額は、第1回無担保社債及び第2回無担保社債の合計金額である。
2. 上記金額は、有価証券届出書提出日現在の見込額である。

(2) 【手取金の使途】

本社債の払込金額7,000百万円から発行諸費用の概算額51百万円を控除した差引手取概算額6,949百万円は、全額を2021年6月30日までにコマーシャル・ペーパー償還資金に充当し、残額が発生する場合は借入金返済資金に充当する予定です。

第2 【売出要項】

該当事項なし

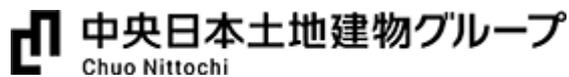
第3 【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項なし

第4 【その他の記載事項】

特に社債発行届出目論見書に記載しようとしている事項は、以下のとおりであります。

・表紙に当社のロゴマークである



を記載いたします。

第二部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

当社は、共同株式移転の方式により2020年4月1日に日本土地建物株式会社(以下、日本土地建物という)と中央不動産株式会社(以下、中央不動産という)との経営統合により設立されました。第1期連結会計年度及び第1期事業年度は2020年4月1日から2021年3月31日までとなっており、本有価証券届出書現在において第1期連結会計年度末及び第1期事業年度末が到来していないため、「主要な経営指標等の推移」については記載していません。

(参考)

株式移転により当社の完全子会社となった日本土地建物及び中央不動産の「主要な経営指標等の推移」については以下のとおりです。

日本土地建物

(1) 日本土地建物の連結経営指標等

回次	第74期	第75期	第76期	第77期	第78期	第79期
決算年月	2015年10月	2016年10月	2017年10月	2018年10月	2019年3月	2020年3月
営業収益 (百万円)	78,346	74,645	65,674	58,306	27,734	72,132
経常利益 (百万円)	13,633	14,482	15,308	15,487	8,764	17,937
親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	15,975	11,534	18,621	10,973	10,912	16,015
包括利益 (百万円)	34,327	6,316	46,306	20,035	1,722	853
純資産額 (百万円)	149,413	154,880	199,934	218,668	215,878	211,552
総資産額 (百万円)	607,605	626,863	674,414	739,691	719,668	745,000
1株当たり純資産額 (円)	60,557.17	62,738.03	81,234.17	88,922.56	87,697.03	86,813.79
1株当たり当期純利益 (円)	6,577.91	4,749.35	7,667.36	4,517.69	4,492.61	6,586.51
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)						
自己資本比率 (%)	24.2	24.3	29.3	29.2	29.6	28.3
自己資本利益率 (%)	12.7	7.7	10.7	5.3	5.3	7.6
株価収益率 (倍)						
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	25,397	21,647	18,384	5,871	1,293	14,123
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	19,004	43,825	2,828	40,292	22,798	39,175
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	9,789	21,361	9,736	36,540	14,720	33,724
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	15,661	14,845	20,664	22,783	29,568	36,963
従業員数 (名)	1,014	1,087	1,078	1,078	1,072	1,044

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

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

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

4 従業員数は、就業人員数を表示しております。

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

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

(2) 日本土地建物の経営指標等

回次	第74期	第75期	第76期	第77期	第78期	第79期
決算年月	2015年10月	2016年10月	2017年10月	2018年10月	2019年3月	2020年3月
営業収益 (百万円)	58,539	58,541	46,426	40,401	20,306	55,756
経常利益 (百万円)	10,209	10,943	12,070	12,459	8,730	14,928
当期純利益 (百万円)	16,432	9,497	17,626	9,417	7,977	14,179
資本金 (百万円)	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000
発行済株式総数 (株)	2,604,000	2,604,000	2,604,000	2,604,000	2,604,000	2,479,400
純資産額 (百万円)	136,067	139,377	182,472	199,085	193,600	190,338
総資産額 (百万円)	546,840	565,284	613,614	657,273	658,166	688,327
1株当たり純資産額 (円)	54,879.19	56,214.11	73,595.35	80,295.82	78,083.74	76,768.00
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	300.00 (120.00)	400.00 (160.00)	400.00 (160.00)	400.00 (160.00)	160.00 ()	400.00 (200.00)
1株当たり当期純利益 (円)	6,627.47	3,830.60	7,109.34	3,798.20	3,217.49	5,718.85
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)						
自己資本比率 (%)	24.9	24.7	29.7	30.3	29.4	27.7
自己資本利益率 (%)	14.5	6.9	11.0	4.9	4.1	7.4
株価収益率 (倍)						
配当性向 (%)	4.5	10.4	5.6	10.5	5.0	7.0
従業員数 (名)	304	307	292	310	308	325

- (注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため、記載しておりません。
3 当社株式は非上場であり、株価の算定が困難なため、株価収益率を記載しておりません。
4 従業員数は、就業人員数を表示しております。
5 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第77期末から適用し、第76期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
6 2019年1月30日開催の第77期定時株主総会決議により、決算期を10月31日から3月31日に変更しました。従って、第78期は2018年11月1日から2019年3月31日の5ヶ月間となっております。

(最近5年間の株主総利回りの推移)

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

(最近5年間の事業年度別最高・最低株価)

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

中央不動産

主要な経営指標等の推移

回次	第85期	第86期	第87期	第88期	第89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)	13,797	13,882	13,824	14,053	14,470
経常利益 (百万円)	3,060	3,719	4,037	4,568	4,732
当期純利益 (百万円)	2,366	2,165	3,237	3,886	3,830
持分法を適用した場合の投資利益 (百万円)	138	163	171	223	137
資本金 (百万円)	2,730	2,730	2,730	2,730	2,730
発行済株式数 (株)	6,427,800	6,427,800	6,427,800	6,427,800	6,427,800
純資産額 (百万円)	65,943	68,673	75,945	74,397	74,352
総資産額 (百万円)	214,383	213,462	219,028	210,205	216,571
1株当たり純資産額 (円)	10,259.18	10,683.87	11,815.11	11,574.39	11,567.37
1株当たり配当額 (円)	40.00	40.00	50.00	50.00	74.00
(1株当たり 中間配当額)	()	()	()	()	()
1株当たり当期純利益 (円)	368.21	336.87	503.66	604.56	595.86
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	30.8	32.2	34.7	35.4	34.3
自己資本利益率 (%)	3.6	3.2	4.5	5.2	5.1
株価収益率 (倍)					
配当性向 (%)	10.9	11.9	9.9	8.3	12.4
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)			5,234	5,420	6,919
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)			3,141	284	10,110
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)			3,591	4,920	6,080
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	5,437	7,037	5,538	5,755	8,644
従業員数 (名)	92	91	89	91	93

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

2 【沿革】

年月	事項
2019年3月	日本土地建物と中央不動産(以下「両社」という)は、各取締役会の決議に基づき、共同で株式移転の方法により共同持株会社を設立し経営統合を行うことについて経営統合に関する基本合意書を締結
2019年10月	両社は、株主総会の承認を前提として、本株式移転により共同で当社を設立することについて、10月17日の取締役会において本株式移転に関する「株式移転計画」の作成及び両社の経営統合に関する「経営統合契約書」の締結を決議
2019年10月	両社は、上記の決議に基づき「株式移転計画」を作成、「経営統合契約書」を締結
2019年12月	両社の臨時株主総会において、両社が共同で株式移転の方法により当社を設立し、両社がその完全子会社となることを定めた前記「株式移転計画」を承認
2020年4月	両社が株式移転の方法により当社を設立
2020年11月	当社取締役会において2021年4月1日(予定)で連結子会社間の事業別組織再編を決議

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

日本土地建物

年月	事項
1954年5月	「勤友ビルディング株式会社」として設立、資本金20百万円
1961年12月	「浪速建物株式会社」を合併し、社名を「勤銀土地建物株式会社」に変更、同社より淀屋橋勤銀ビル(現 日土地淀屋橋ビル)を継承、大阪支社(現 関西支社)を開設
1974年1月	社名を「日本土地建物株式会社」に変更
1992年11月	「日土地総合管理株式会社」(現「日土地ビルサービス株式会社」、連結子会社)を設立、ビル総合管理部門を業務移管
1996年11月	「日本土地建物販売株式会社」を設立
2001年7月	「霞が関ホーム株式会社」(現「日土地建設株式会社」、連結子会社)設立
2004年1月	「日本土地建物販売株式会社」と「勤業不動産株式会社」が合併、「勤業日土地販売株式会社」(現「日本土地建物販売株式会社」、連結子会社)となる
2004年1月	資本金50億円に増資
2008年7月	「日土地アセットマネジメント株式会社」が金融商品取引業登録
	資本金170億円に増資
2014年11月	「日新建物株式会社」と事業統合(吸収分割)
2015年2月	非上場オープンエンド型私募リート「日本土地建物プライベートリート投資法人」組成
2016年8月	住宅マスターブランド「BAUS(パウス)」による事業展開を開始
2016年9月	オープンイノベーションオフィス「SENQ(センク)」事業を開始
2016年11月	京橋エドグラン グランドオープン
2019年3月	中央不動産株式会社と経営統合に関する基本合意書を締結
2020年4月	株式移転により共同持株会社「中央日本土地建物グループ株式会社」を設立

中央不動産

年月	事項
1953年4月	第一地所株式会社設立
1963年5月	澁澤エステートサービス株式会社設立
1980年11月	中央不動産株式会社設立
2004年6月	中央不動産株式会社が澁澤エステートサービス株式会社を100%子会社化
2004年12月	中央不動産株式会社と第一地所株式会社が合併
2006年7月	中央不動産株式会社と澁澤エステートサービス株式会社が合併
2019年3月	日本土地建物株式会社と経営統合に関する基本合意書を締結
2020年4月	株式移転により共同持株会社「中央日本土地建物グループ株式会社」を設立

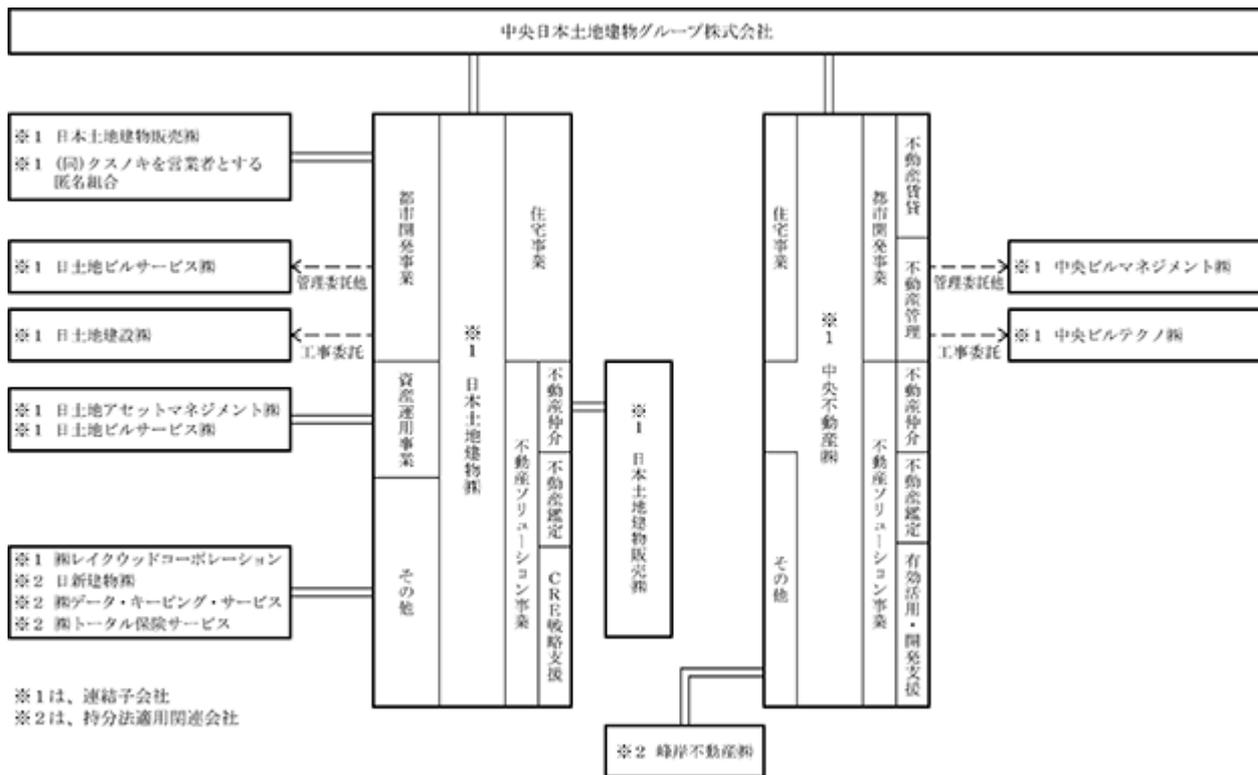
3 【事業の内容】

当社は共同株式移転の方式により、2020年4月1日に日本土地建物及び中央不動産の完全親会社として設立されました。

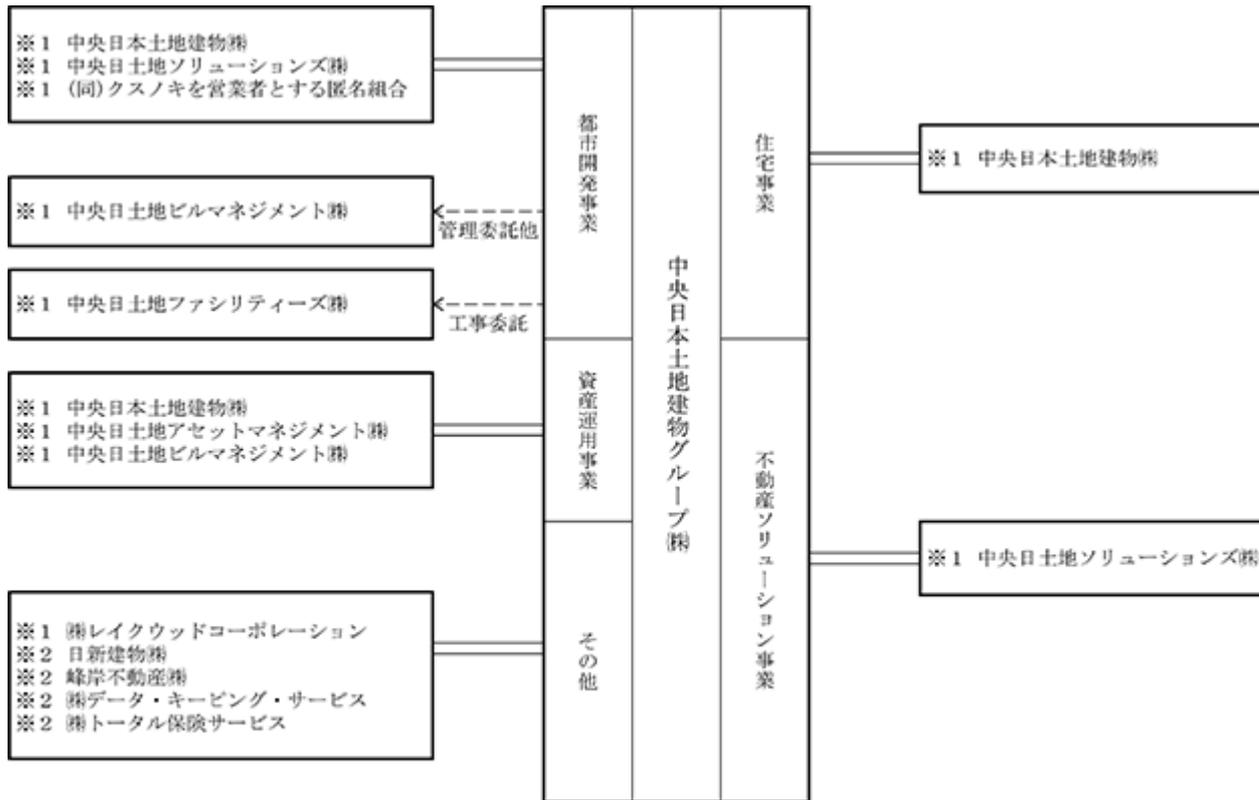
当社グループは、当社及び連結子会社10社ほかにより構成され、その主要な事業、及び当該各事業における当社及び関係会社の位置づけは次のとおりであります。なお、セグメントと同一の区分であります。

- 都市開発事業 …… 日本土地建物(株)及び中央不動産(株)は、東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区)を中心にオフィスビル・商業施設等の事業用不動産の取得、開発、及び賃貸、運営業務を行っております。
- 日本土地建物販売(株)ほかにおいても、事業用不動産の賃貸、運営業務を行っております。
- 日土地ビルサービス(株)及び中央ビルマネジメント(株)は、当社グループ保有物件を中心にオフィスビル・商業施設等の管理運営、PM(プロパティマネジメント)を行っております。
- 日土地建設(株)及び中央ビルテクノ(株)は、当社グループ保有物件を中心に建築工事、ビルリニューアル工事を行っております。
- 住宅事業 …… 日本土地建物(株)及び中央不動産(株)は、首都圏を中心にマンション・戸建住宅の企画、開発、販売を行っております。また、ファミリー向けマンションを始め、学生マンション、老健施設等の賃貸業務を行っております。
- 不動産ソリューション事業 …… 日本土地建物(株)、中央不動産(株)及び日本土地建物販売(株)は、不動産売買・賃貸借の仲介を行っております。
- 日本土地建物(株)及び中央不動産(株)は、不動産鑑定評価業務を行っております。また、日本土地建物(株)は顧客企業のCRE(企業保有不動産)戦略支援を行っております。
- 資産運用事業 …… 日土地アセットマネジメント(株)は、不動産ファンドの企画・組成・運用を行っております。
- 日土地ビルサービス(株)及び中央ビルマネジメント(株)は、不動産ファンド等のPM(プロパティマネジメント)を行っております。
- 日本土地建物(株)は、不動産証券化等に関わるコンサルティング業務を行っております。
- その他 …… (株)レイクウッドコーポレーションは、神奈川県及び山梨県においてゴルフ場の運営などを行っております。

主な事業の系統図は次のとおりであります。



なお、当社グループは2021年4月1日に連結子会社間の事業再編を行う予定であり、再編後の主な事業の系統図は次のとおりであります。



※1は、連結子会社

※2は、持分法適用関連会社

4 【関係会社の状況】

当社は共同株式移転の方式により、2020年4月1日に日本土地建物及び中央不動産の完全親会社として設立されました。第1期連結会計年度は2020年4月1日から2021年3月31日までとなっており、本有価証券届出書提出日現在において第1期連結会計年度末が到来していないため、2020年9月30日現在における主要な関係会社を記載していません。

会社名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の 所有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 日本土地建物(株) (注)2、4	東京都千代田区	17,000	都市開発事業、住宅事業、不動産ソリューション事業、資産運用事業、その他事業	(所有) 100.0	経営管理・指導 資金貸借 事務所の賃借 役員の兼任9名
中央不動産(株) (注)2、4	東京都千代田区	2,730	都市開発事業、住宅事業、不動産ソリューション事業	100.0	経営管理・指導 資金貸借 役員の兼任3名
日本土地建物販売(株)	東京都千代田区	450	不動産販売、不動産仲介、不動産賃貸	100.0 (100.0)	
日土地ビルサービス(株)	東京都千代田区	80	オフィスビル、商業施設等の管理・運営、プロパティマネジメント	100.0 (100.0)	
日土地建設(株)	東京都千代田区	80	建築工事、ビルリニューアル工事、工事の企画・設計・監理	100.0 (100.0)	役員の兼任1名
日土地アセットマネジメント(株)	東京都千代田区	80	不動産ファンドの組成・運用	70.0 (70.0)	役員の兼任1名
中央ビルマネジメント(株)	東京都千代田区	30	オフィスビル、商業施設等の管理・運営、プロパティマネジメント	100.0 (100.0)	役員の兼任1名
中央ビルテクノ(株)	東京都千代田区	20	建築工事、ビルリニューアル工事、工事の企画・設計・監理	100.0 (100.0)	
(株)レイクウッドコーポレーション	神奈川県中郡大磯町	480	ゴルフ場の経営	100.0 (100.0)	
(同)クスノキを営業者とする匿名組合 (注)2	東京都中央区	3,900	不動産賃貸	[100.0]	
(持分法適用関連会社) 日新建物(株)	東京都港区	90	不動産賃貸	24.9 (24.9)	
(株)データ・キーピング・サービス	東京都千代田区	120	保管棚賃貸業	49.0 (49.0)	役員の兼任1名
(株)トータル保険サービス	東京都中央区	350	総合保険代理店	42.1 (42.1)	
峰岸不動産(株)	東京都中央区	48	不動産賃貸・管理事業	50.0 (50.0)	役員の兼任1名
(その他の関係会社) 清和総合建物(株)	東京都千代田区	1,225	不動産賃貸・管理、有効活用、有価証券の保有、運用	(被所有) 15.35	役員の兼任2名

- (注) 1 「議決権の所有割合」欄の()内は間接所有割合を内数で示しており、[]内は出資総額に対する出資比率であります。
- 2 特定子会社であります。
- 3 上記子会社及び持分法適用関連会社並びにその他の関係会社は、有価証券届出書又は有価証券報告書を提出していません。
- 4 日本土地建物(株)と中央不動産(株)については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等 (2020年9月期)

(単位:百万円)

	日本土地建物(株)	中央不動産(株)
営業収益	31,009	7,269
経常利益	9,397	2,437
当期純利益	7,630	1,674
純資産	229,855	76,357
総資産	742,614	215,066

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

2021年1月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	301
住宅事業	67
不動産ソリューション事業	245
資産運用事業	65
その他	418
全社(共通)	140
合計	1,236

- (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みます。)であります。
- 2 臨時従業員数(雇用契約期間が1年未満の契約社員を含み、派遣社員を除く。)は従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。

(2) 提出会社の状況

2021年1月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
47	53.1	8.3	

- (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みます。)であります。
- 2 臨時従業員数(雇用契約期間が1年未満の契約社員を含み、派遣社員を除く。)は従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
- 3 従業員については、日本土地建物株式会社及び中央不動産株式会社からの出向者であり、平均勤続年数については、各社での勤続年数を通算しております。また、全て「全社(共通)」に所属しております。
- 4 当社は、2020年4月1日設立であり、平均年間給与については記載を省略しております。

(3) 労働組合の状況

当社の従業員は、中央不動産(株)及び日本土地建物(株)からの出向者であるため、労働組合は組織されておられません。なお、連結子会社のうち日本土地建物(株)には労働組合が組織されておりますが、労使関係は良好で、特記すべき事項はありません。

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】

経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は以下の通りであります。なお、将来に関する事項については、別段の記載のない限り、本届出書提出日現在において判断したものであります。

(1) 経営方針

当社グループは日本土地建物株式会社と中央不動産株式会社とが経営統合し、2020年4月1日に発足した総合不動産グループです。日本土地建物、中央不動産のそれぞれが創業以来60年超を有する歴史の中で培ってきた総合不動産会社としての経験、ノウハウをもとに、東京丸の内、京橋におけるオフィス賃貸事業をはじめ、市街地再開発事業、オープンイノベーションオフィス「SENQ(センク)」の運営、「BAUS(バウス)」ブランドによる住宅開発・分譲事業を展開しながら、CRE戦略支援(顧客企業が保有する不動産の有効活用による企業価値向上戦略の支援)を軸とした不動産ソリューション事業、資産運用事業にも取り組んでおります。

当社グループは、統合により拡充されたグループ内の営業・財務基盤の更なる強化を図るとともに、未来を見据えた新たな挑戦や成長への投資にも積極的に取り組み、「変化の潮流に挑戦し、期待を超える価値を共創する総合不動産グループ」を目指してまいります。

少子高齢化の進展、デジタル技術の革新などを背景に、不動産に関わるお客様のニーズはますます多様化しております。こうした中、当社グループはあらゆるステークホルダーの皆さまと「未来を共創する」総合不動産グループとして発展を続け、人と社会に安心と感動を提供してまいります。

目標とする経営指標

経営指標につきましては、ビジネスモデルに合わせて、種々の指標をバランスよく総合的に見ていくべきと考えております。

具体的には、持続的な成長、財務基盤の強化の観点から、期間収益力を示す「経常利益」、財務安全性を示す「純資産額と総資産額との比率」、借入金等の返済力に関係する「有利子負債のEBITDA倍率」などを注視してまいりたいと思います。

なお、以下の(3)に記載のとおり、経営統合の第2フェーズとしてのグループ再編を準備しておりますので、来年度以降、必要に応じて目標とする経営指標も見直してまいります。

(2) 経営環境

今後のわが国経済は、米国、欧州等でコロナワクチン接種が始まったものの、新型コロナウイルスの収束時期は未だ見通せず、先行き不透明な状況が当面継続するものと思われれます。一方で新型コロナウイルス禍はテレワークの急速な進展や、企業のデジタルトランスフォーメーション(DX)への取り組みを加速させ、withコロナ、afterコロナを見据えた働き方改革、新たな生活様式への対応の動きが広がりつつあります。

(3) 経営戦略

上記(2)の経営環境のもと、当社グループは経営統合の第2フェーズとして、2021年4月に当社中核子会社である日本土地建物と中央不動産及び両社傘下各社を「都市開発・分譲・賃貸」、「仲介・鑑定・CRE戦略支援」、「ビル管理」等の各事業別の子会社に再編いたします。

この事業別子会社再編の実行により、グループ内の営業・財務基盤の一元化による安定した経営基盤の構築、投資戦略や各事業部門の専門機能の更なる強化を進め、持続的な成長実現に努めてまいります。

(4) 優先すべき事業上及び財務上の課題

上記(3)の経営統合の第2フェーズにあたっては、当社を核とするグループ経営管理体制の更なる整備、事業別組織再編での有機的で実効性の高い組織・運営体制の構築、実務面では業務フロー及び各種システムの統一等、相互理解を更に深めながら事業別子会社再編、ビジネスモデルの再構築を円滑に進め、統合シナジー効果を早期に実現することが、優先的に対処すべき課題です。

各事業別の対処すべき課題については以下の通りです。

(都市開発事業)

都市開発事業については、現在進行中の再開発・建替えプロジェクト等の着実な推進と早期収益化を目指すとともに、エリアやアセットタイプの多様化など、不動産ポートフォリオ戦略に沿った新規投資を進めることで事業成長を図ってまいります。

また、ワークスタイルの変化や技術革新への対応を進めてまいります。

(住宅事業)

住宅事業については、当社住宅ブランド「BAUS(バウス)」を顧客に選ばれるブランドへと成長させてまいります。

また、情報収集力強化等による用地取得の強化、コスト削減、マーケット分析力強化などによる収益力の強化を図ってまいります。

(不動産ソリューション事業)

不動産ソリューション事業については、経営統合により強化された顧客基盤と情報収集力、専門性を活用し、新たな顧客や事業の開拓・展開を推進し、顧客層の拡大と将来の安定したフィー獲得の基盤づくりを図ってまいります。

(資産運用事業)

資産運用事業については、新たなビジネスフィールドも視野に入れた運用資産の新規積み上げを図ると共にDX(デジタルトランスフォーメーション)への取り組みやESG(環境・社会・ガバナンス)向上へも積極的に対応してまいります。ESG対応についてはGRESB認証の評点向上を目指してまいります。

2 【事業等のリスク】

有価証券届出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、投資家の判断に影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、本届出書提出日現在において判断したものであります。

また、これらのリスクが顕在化する可能性の程度や時期・顕在化した場合に当社グループの経営成績及び財務状況等に与える影響の定量的な内容については、合理的な予見が難しいため記載しておりません。

(1) 有利子負債依存について

当社グループは、設備投資資金及び運転資金の多くを借入金や社債に依存しているため、総資産に占める有利子負債の比率が高い水準にあります。当社グループでは外部格付けを取得し、その維持、向上を図っております。

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

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

このため、有利子負債については、引続き固定金利での調達を主体とすることに加えて、一定の資金調達枠の確保、投資期間とのマッチング、調達期限の到来期の分散、調達手法の多様化、投資リターンや全体的な財務状況、中長期的な将来見通し等を総合的に勘案し、適正な残高水準と内容を保つよう管理、運営することにより、リスクの低減に取り組んでおります。

(2) 都市開発事業について

当社グループは、東京都心6区を中心にオフィスビルを保有し、都市開発事業を行っております。しかし、景気動向の影響を受け、不動産市場が悪化した場合、賃料水準の下落、稼働率の低下などにより、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

このため、日頃よりテナントのニーズ把握及びサービス向上に努めるとともに、保有物件の立地、用途、稼働状況、収支等を踏まえた個別運用方針の定期的な見直しを行う等、リスクの低減に取り組んでおります。

(3) 法的規制について

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

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

このため、当社グループではリスク管理・コンプライアンス統括部が中心となり、法令順守のための定期的な勉強会の開催等を行い、コンプライアンスの周知・徹底を図るとともに、法令改正の都度、迅速にその内容を関係部署に伝達し、必要な対応策の検討等を開始する体制をとっております。

(4) 不動産価格の下落について

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

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

このため、当社グループでは不動産市況の現状と将来見通し、及び、保有不動産の運用状況、評価額等を定期的に分析し、個別運用方針及び全体的なポートフォリオ運営方針の見直しを行う等、リスクの低減に取り組んでおります。

(5) 株式保有について

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

このため、当社グループでは時価評価額の変動状況のタイムリーなモニタリングを行うとともに、定期的な保有意義の見直しを経たうえで残高圧縮を行う等、リスクの低減に向け取り組んでおります。また、株価急変時や売却決定銘柄の株価変動リスクを回避するためのヘッジ手法等についても継続的に検討しております。

(6) 災害等による影響について

地震や風水害等の災害、戦争、暴動、テロ、感染症の流行その他突発的な事故等が発生した場合、経済や従業員の働き方、社会の生活行動に広範な影響を与え、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

このため、当該リスクについては、当社総務部が主管部署となり災害等発生時の安全対策やBCPの整備、BCM訓練等を行い、影響を最小限にとどめる取り組みを行っております。

新型コロナウイルスの拡大は、少なくとも一定期間継続するものと仮定しておりますが、不確定要素が多いことから、今後さらに長期化した場合、賃料の減少、開発プロジェクトの計画スケジュール変更や、住宅分譲における需要面への影響等、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。当社グループでは政府や自治体からの要請等を踏まえ、保有ビルの感染予防対策実施や社員の在宅勤務の実施等、感染拡大防止に努めております。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社は、共同株式移転の方式により2020年4月1日付で中央不動産株式会社と日本土地建物株式会社の完全親会社として設立されました。第1期連結会計年度及び第1期事業年度は2020年4月1日から2021年3月31日となっており、本有価証券届出書提出日現在において第1期連結会計年度末及び第1期事業年度末が到来していないため、前連結会計年度及び前中間連結会計期間との対比は行っておりませんが、本件 経営成績等の状況の後段において、(参考情報)として一部未監査の計数は含まれておりますものの、当社連結の比較情報及び2019年3月期及び2020年3月期の日本土地建物・中央不動産の比較情報を記載しております。

(1) 経営成績等の状況の概要

経営成績等の状況

2021年3月期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の拡大を受けて、急速に悪化しました。政府や自治体による企業活動や市民生活の自粛要請などもあり、企業業績や個人消費も大きく落ち込みました。

不動産業界においては、賃貸オフィス市場ではテレワークの浸透などをきっかけに、オフィス機能やスペースを見直す動きがあり、都心部の空室率も上昇に転じました。一方、住宅市場では、外出自粛要請期間中のモデルルーム閉鎖など、新築分譲マンション販売に一部影響が見られましたが、販売活動再開後は回復傾向にあります。

このような事業環境の下、当社グループでは、都市開発事業においては商業施設の飲食店舗などを中心に、入居テナントからの賃料の支払猶予や減額要請などの影響がみられました。一方で新たな中規模オフィスブランドの第1号物件となる「REVZO(レブゾ)虎ノ門」や、「東京虎ノ門グローバルスクエア」が竣工しました。

また、「PMO日本橋江戸通」、「芝浦ルネサイトタワー」の一部持分を売却する一方で、「虎ノ門セントラルビル」、「ホテルグレイスリー田町」の一部持分を取得し、賃貸不動産ポートフォリオの見直しをすすめました。

住宅事業においては、マンション分譲では、「ハウス西葛西清新町」、「ハウス品川戸越」、「ハウス瑞江」など、戸建分譲では、「ハウスガーデン市川国府台」、「ハウスガーデン宮崎台」、「ハウスガーデン西荻南」などの販売が進みました。また、有料老人ホーム「サニーライフ練馬高野台」(練馬高野台一丁目プロジェクト)が竣工しました。

不動産ソリューション事業においては、コロナ禍により従来の対面営業に影響がありましたが、オンラインシステム等を利用した営業活動を展開するなど、引き続き迅速で最適な不動産ソリューションの提供に努めました。

日本土地建物販売においては、効率的かつ効果的な営業体制の構築を図り、お客様の多様な不動産ニーズにお応えするため、八重洲支店と上野支店を統合し、新たに東京支店を開設しました。

資産運用事業においては、日土地アセットマネジメントが運用する私募リート「日本土地建物プライベートリート投資法人」において、都内の賃貸住宅1物件のほか、新たなアセットタイプとして千葉県と宮城県の物流施設2物件を新規に取得いたしました。これによりポートフォリオの用途分散・地域分散を図りました。

新型コロナウイルスの感染拡大による影響は、少なくとも一定期間継続するものと仮定して、会計上の見積を行っております。しかしながら、不確定要素が多いことから、今後さらに長期化した場合、賃料の減少、開発プロジェクトの計画スケジュール変更や、住宅分譲における需要面への影響等、当中間連結会計期間以降の当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼすおそれがあります。

以上の結果、当中間連結会計期間の営業収益は46,511百万円、営業利益は10,633百万円、経常利益は11,644百万円、親会社株主に帰属する中間純利益は95,500百万円となりました。

(営業収益・営業利益)

セグメント別の業績は次のとおりであります。

(a) 都市開発事業

当セグメントにおきましては、主力であるオフィスビル・商業施設等の賃貸収入を中心に、営業収益は25,503百万円、セグメント利益(営業利益)は10,009百万円となりました。

(b) 住宅事業

当セグメントにおきましては、「パウス西葛西清新町」、「パウス品川戸越」及び「パウス瑞江」などの住宅分譲収入並びにマンション賃貸収入などを計上し、営業収益は15,865百万円、セグメント利益(営業利益)は2,803百万円となりました。

(c) 不動産ソリューション事業

当セグメントにおきましては、不動産仲介手数料、鑑定評価・各種コンサルティング手数料に加え、事業用不動産の転売収入などを計上し、営業収益は2,897百万円、セグメント利益(営業利益)は408百万円となりました。

(d) 資産運用事業

当セグメントにおきましては、「日本土地建物プライベートリート投資法人」を含むファンドからのアセットマネジメントフィー、アクイジションフィーなどを計上し、営業収益は1,432百万円、セグメント利益(営業利益)は311百万円となりました。

(e) その他

当中間連結会計期間においては、営業収益は1,227百万円となりましたが、新型コロナウイルス感染症によるゴルフ場収入の減少などにより、セグメント損失(営業損失)は323百万円となりました。

(営業外損益・経常損益)

営業外収益は、受取配当金、持分法による投資利益等により3,460百万円となりました。また、営業外費用は、支払利息等により2,450百万円となりました。これらにより、経常利益は11,644百万円となりました。

(特別損益)

特別利益は、固定資産売却益及び経営統合に伴う負ののれん発生益等により90,478百万円となりました。一方、特別損失は、固定資産除却損、建替関連損失等により、3,090百万円となりました。

(親会社株主に帰属する中間純利益)

税金等調整前中間純利益99,032百万円を計上し、法人税等で3,476百万円を計上した結果、親会社株主に帰属する中間純利益は95,500百万円となりました。

(参考情報)

当中間連結会計期間に対応する前年同一期間との業績比較及び事業セグメント利益の状況は以下の通りです。
 なお、前年同一期間の数値は、前期の各社中間決算実績を合算の上、会社間取引及び未実現利益を消去して算出した参考数値であり、会計監査は受けておりません。(以下の表の計数は億円単位未満を四捨五入しておりません。)

(単位：億円)

区分	(参考)前年同一期間 (2019年4月～9月)	当中間連結会計期間 (2020年4月～9月)	増減額	増減率 (%)
営業収益	408	465	+57	+14.0
営業利益	107	106	1	0.5
経常利益	120	116	4	3.1
親会社株主に帰属する中間純利益	118	955	+837	+707.4

(参考：前年同一期間)

(単位：億円)

区分	都市開発事業	住宅事業	不動産 ソリューション事業	資産運用事業	その他	調整額	連結合計
営業収益	262	90	24	14	21	3	408
営業損益	107	13	5	3	2	22	107

(当中間連結会計期間)

(単位：億円)

区分	都市開発事業	住宅事業	不動産 ソリューション事業	資産運用事業	その他	調整額	連結合計
営業収益	255	159	29	14	12	4	465
営業損益	100	28	4	3	3	26	106

なお、当社の完全子会社である日本土地建物及び中央不動産の業績比較は以下の通りです。

日本土地建物(連結)

(単位：億円)

区分	(参考) (2018年4月～2019年3月)	2019年4月～2020年3月	増減額	増減率 (%)
営業収益	629	721	93	+14.8
営業利益	142	157	16	+11.0
経常利益	163	179	16	+9.8
親会社株式に帰属する当期純利益	161	160	1	0.6

第78期において決算期を10月31日から3月31日に変更しており、当該期は2018年11月1日から2019年3月31日の5ヶ月となっております。これに伴い上記の2018年4月～2019年3月については当該期間に係る連結決算実績を基礎として算定した参考数値であり、会計監査は受けておりません。

中央不動産(単体)

(単位：億円)

区分	2018年4月～2019年3月	2019年4月～2020年3月	増減額	増減率 (%)
営業収益	141	145	4	+3.0
営業利益	50	52	2	+3.1
経常利益	46	47	2	+3.6
当期純利益	39	38	1	1.4

財政状態の状況

(資産)

当中間連結会計期間末の総資産は1,108,098百万円となりました。主な内訳は、現金及び預金が62,041百万円、販売用不動産が50,637百万円、建物が168,604百万円、土地が519,409百万円、投資有価証券が242,518百万円であります。

(負債)

負債は734,389百万円となりました。主な内訳は、短期借入金が57,484百万円、コマーシャル・ペーパーが27,000百万円、1年内返済予定の長期借入金が86,688百万円、社債が35,000百万円、長期借入金が386,134百万円、長期預り敷金保証金が43,027百万円、繰延税金負債が75,736百万円であります。

(純資産)

純資産は373,708百万円となりました。主な内訳は、利益剰余金231,480百万円をはじめ、株主資本が290,661百万円、その他有価証券評価差額金82,442百万円をはじめ、その他の包括利益累計額が82,627百万円であります。

キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間のキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー	10,640百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,144百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,156百万円

となり、現金及び現金同等物は15,652百万円増加し、株式移転に伴う現金及び現金同等物の増加額9,425百万円と合わせ、中間期末残高は62,041百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

税金等調整前中間純利益99,032百万円、減価償却費5,123百万円、負ののれん発生益 86,345百万円などを計上し、たな卸資産の減少1,186百万円等による資金増加の一方、売上債権の増加 2,216百万円、仕入債務の減少2,489百万円、法人税等の支払額 3,452百万円などによる資金減少の結果、10,640百万円の収入となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

有形固定資産の売却による収入6,390百万円、投資有価証券の売却による収入1,439百万円などによる資金増加の一方、有形固定資産の取得による支出 22,620百万円、保有不動産に係る建替関連費用の支出 1,343百万円、投資有価証券の取得による支出 631百万円などによる資金減少の結果、17,144百万円の支出となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

借入金の借入・返済によるネット収入3,228百万円、コマーシャル・ペーパーの純増減額20,000百万円などにより、22,156百万円の収入となりました。

生産、受注及び販売の状況

a 生産実績

該当事項はありません。

b 受注実績

当中間連結会計期間の受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注金額(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
都市開発事業	959		447	
住宅事業	7		0	
合計	967		448	

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

c 販売実績

当中間連結会計期間の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売金額(百万円)	前年同期比(%)	販売件数(戸・件)	前年同期比(%)
住宅事業	12,158		198	
不動産ソリューション事業	1,403		5	
合計	13,562		203	

(注) 1 上記金額には消費税等は含まれておりません。

2 住宅事業の販売金額、販売戸数には、他社との共同事業によるマンション分譲等が含まれております。

(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、本有価証券届出書提出日現在において判断したものであります。

経営成績等の状況に関する分析等

当中間連結会計期間においては、新型コロナウイルスの感染拡大、政府による緊急事態宣言発令の中、テナントを始めとしたお客さま、お取引さま、当社グループ社員などステークホルダーの安全を最優先に図りながら、また、飲食業を始めとしたテナントからの賃料猶予・減免などの要請に適正に対応しつつ、収益維持、積み上げに取り組んでまいりました。

なお、当社グループの当中間連結会計期間における経営成績等については、「(1) 経営成績等の状況の概要」に記載のとおりであります。

a. 経営成績の状況に関する分析等

当中間会計期間は当社設立初年度であるため、本来対比すべき前中間会計期間実績に代えて、設立統合母体会社である日本土地建物及び中央不動産の両グループの既往実績に基づき、当社が参考値として算出した前年同一期間値(「(1) 経営成績等の状況の概要 経営成績等の状況 (参考情報)」の2019年4月～9月の計数)との対比で、億円単位で記載をいたします。

当中間連結会計期間の営業収益は465億円で、前年同一期間対比57億円の増収となりました。

このうち、土地建物賃貸収入は267億円で、前年同一期間対比7億円の増収となりました。コロナ禍により商業施設の飲食店舗などを中心に入居テナントからの減額要請などの影響がございましたが、新規取得・稼働物件等もあり増収となったものであります。

販売用不動産売上は136億円で、前年同一期間対比64億円の増収となりました。「バウス西葛西清新町」、「バウス品川戸越」、「バウス瑞江」、「バウスガーデン市川国府台」、「バウスガーデン宮崎台」、「バウスガーデン西荻南」などのバウスシリーズの住宅分譲の販売が進み増収となったものであります。

営業収益のうちのその他63億円で、前年同一期間対比13億円の減収となりました。コロナ禍によるゴルフ場収入、その他役員等収入の減少により、減収となったものであります。

当中間連結会計期間の営業利益は106億円で、前年同一期間対比1億円の減益となりました。これは営業総利益が2億円の増益であった一方、住宅販売の増加に対応する業務委託費及び当年度の統合一時費用等の要因で販管費負担が3億円増加したことが主要因であります。

同じく経常利益は116億円で、前年同一期間対比4億円の減益となりました。このうち受取配当金、持分法による投資利益等の営業外収益は1億円の減少、営業外費用は2億円増加しております。営業外費用の増加は統合に伴う資金調達構造の見直しや手元流動性の積み増し等に伴う金融費用等が主要因であります。

同じく親会社株主に帰属する中間純利益は955億円で、前年同一期間対比837億円の増益となりました。これは経営統合による負ののれん発生益863億円の計上が主要因であります。

当中間連結会計期間のセグメント別営業利益の状況等は以下のとおりです。

都市開発事業の営業利益は100億円で、前年同一期間対比約7億円の減益となりました。これは前年同一期間で販売用不動産利益15億円の計上があったことが主要因です。この要因を除きますと、主力であるオフィスビル・商業施設等の賃貸利益は約7億円の増益でありました。当中間連結会計期間では新たな中規模オフィスブランドの第1号物件となる「REVZO(レブゾ)虎ノ門」や、「東京虎ノ門グローバルスクエア」が竣工し、「虎ノ門セントラルビル」、「ホテルグレイスリー田町」の一部持分を取得した一方、「PMO日本橋江戸通」、「芝浦ルネサイトタワー」の一部持分を売却する等、賃貸不動産ポートフォリオの見直しに努めております。

住宅事業の営業利益は28億円で、前年同一期間対比約15億円の増益となりました。「パウス西葛西清新町」、「パウス品川戸越」、「パウス瑞江」、「パウスガーデン市川国府台」、「パウスガーデン宮崎台」、「パウスガーデン西荻南」などのパウスシリーズの住宅分譲の販売が進んだことが主要因です。また、当中間連結会計期間では賃貸運用物件として、有料老人ホーム「サニーライフ練馬高野台」が竣工するなど、パウスシリーズを中心としながら、立地とニーズに合わせた各種住宅関連物件の提供に努めてまいります。

不動産ソリューション事業の営業利益は4億円で、前年同一期間対比約1億円の減益となりました。同事業の収益は不動産仲介手数料、鑑定評価・各種コンサルティング手数料、事業用不動産の転売収入が中心となりますが、コロナ禍により期中の不動産取引の動きが少なかったこと等が主要因です。このような状況の中、オンラインシステム等を利用した営業活動を展開しているほか、日本土地建物販売の八重洲支店と上野支店を統合し、新たに東京支店を開設する等、効率的かつ効果的な営業体制の構築を図り、お客様の多様な不動産ニーズにお応えするべく努めてまいります。

資産運用事業の営業利益は3億円で、前年同一期間対比で微増となりました。同事業の収益はファンドからのアセットマネジメントフィー、アクイジションフィーなどが主体であり、日土地アセットマネジメントが運用する私募リート「日本土地建物プライベートリート投資法人」においては、都内の賃貸住宅1物件のほか、新たなアセットタイプとして千葉県と宮城県の物流施設2物件を新規に取得し、ポートフォリオの用途分散・地域分散を図っております。これらにより同社全体の預かり資産も着実に増加しております。

その他の営業利益は3億円で、前年同一期間対比約5億円の減益となりました。これは、コロナ禍によるゴルフ場収益の減少等が主要因であります。

b. 財政状態の状況に関する分析等

財政状態の状況の概要は以下のとおりです。

(資産)

当中間連結会計期間末の総資産は1,108,098百万円となりました。主な内訳は、現金及び預金が62,041百万円、販売用不動産が50,637百万円、有形固定資産700,899百万円(うち建物168,604百万円、土地519,409百万円等)、投資有価証券が242,518百万円であります。流動資産である販売用不動産、及び、賃貸等不動産を中心とした有形固定資産を合わせると総資産の約7割を占めております。

(負債)

当中間連結会計期間末の負債は734,389百万円となりました。主な内訳は、有利子負債592,695百万円(うち短期借入金57,484百万円、コマーシャル・ペーパー27,000百万円、1年内返済予定の長期借入金86,688百万円、社債35,000百万円、長期借入金386,134百万円等)、長期預り敷金保証金が43,027百万円、繰延税金負債が75,736百万円であります。長短借入金、社債等の有利子負債は592,695百万円と負債全体の約8割を占めております。また、統合に伴うグループ内の資金調達構造を整備するため、2020年8月に日本土地建物から当社あてに無担保普通社債35,000百万円を会社分割の手法により移管を行っております。

(資本)

当中間連結会計期間末の純資産は373,708百万円となりました。主な内訳は、利益剰余金231,480百万円を含む株主資本が290,661百万円、その他有価証券評価差額金82,442百万円をはじめ、その他の包括利益累計額が82,627百万円であります。結果として純資産額と総資産額との比率は約34%となっております。

財政状態の状況に関する分析は以下のとおりです。

当中間連結会計期間は当社設立初年度であり、株式移転による経営統合の要因で期初に大きく残高が変動しておりますので、当該経営統合による要因と、それ以外の要因に大きく区分し、経営統合後の実質的な期初比増減の内容を記載しております。なお、以下は当社の内部管理上の計数に基づいており、億円単位で記載をいたします。

(資産)

当中間連結会計期間末の総資産は11,081億円で、経営統合による要因2,738億円を除きますと期初比893億円増加いたしました。この期初比増減の内訳は、現金及び預金が期初比157億円増加、販売用不動産(含む仕掛及び信託受益権)が期初比16億円減少、有形固定資産が期初比129億円増加、投資有価証券が期初比554億円増加、などであります。

現金及び預金の期初比157億円増加は、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う不確実性に対応するため手元流動性を積上げたことによるものであります。

販売用不動産(含む仕掛及び信託受益権)の期初比16億円減少は、購入・造成による増加約90億円、販売による減少約100億円などによるものであります。

有形固定資産の期初比129億円増加は、取得・設備投資による増加約230億円、売却・除却による減少約40億円、減価償却による減少約50億円などによるものであります。

投資有価証券の期初比554億円増加は、上場株式の株価上昇に伴い、時価評価額が増加したことが主要因であります。

(負債)

当中間連結会計期間末の負債は7,344億円で、経営統合による要因1,581億円を除きますと期初比429億円増加いたしました。この期初比増減の内訳は、有利子負債が期初比233億円増加、繰延税金負債が期初比168億円増加、などであります。

有利子負債の期初比233億円増加は、手元流動性の積上げ、及び、有形固定資産の増加、すなわち取得・設備投資等への充当が主要因であります。

繰延税金負債の期初比168億円増加は、上場株式の株価上昇に伴うその他有価証券評価差額金の増加に対応する税効果分が主要因であります。

(資本)

当中間連結会計期間末の純資産は3,737億円で、経営統合による要因1,157億円を除きますと期初比464億円増加いたしました。

この期初比増加の内訳は、親会社株主に帰属する中間純利益955億円から負ののれん発生益863億円を控除した92億円の利益剰余金の増加、上場株価の株価上昇に伴うその他有価証券評価差額金387億円の増加、などあります。

c. キャッシュ・フローの状況に関する分析等

営業活動によるキャッシュ・フローは、10,640百万円の収入となりました。内訳は、税金等調整前中間純利益99,032百万円、減価償却費5,123百万円、負ののれん発生益 86,345百万円などを計上し、たな卸資産の減少1,186百万円等による資金増加の一方、売上債権の増加 2,216百万円、仕入債務の減少 2,489百万円、法人税等の支払額 3,452百万円などによる資金減少であります。このうち、たな卸資産の減少は主として住宅販売が進み販売用不動産残高が減少したものであります。また、売上債権の増加、及び、仕入債務の減少により合わせて短期的なキャッシュ・アウト・フロー要因が約47億円発生しております。この要因を除きますと、長期的な投資等への本源的原資となる税引後のキャッシュ・フローは約153億円でありました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、17,144百万円の支出となりました。内訳は、有形固定資産の売却による収入6,390百万円、投資有価証券の売却による収入1,439百万円などによる資金増加の一方、有形固定資産の取得による支出 22,620百万円、保有不動産に係る建替関連費用の支出 1,343百万円、投資有価証券の取得による支出 631百万円などによる資金減少であります。このように投資活動によるキャッシュ・フローは、主に賃貸等不動産の投資額から売却額を控除したネット投資額であります。当中間連結会計期間においては、上記の営業活動によるキャッシュ・フローを若干上回る水準となりましたが、後述の財務活動によるキャッシュ・フローで一部カバーをした形となっております。

財務活動によるキャッシュ・フローは、22,156百万円の収入となりました。内訳は、借入金の借入・返済によるネット収入3,228百万円、コマーシャル・ペーパーの純増減額20,000百万円などであります。このうち15,652百万円は手元流動性の積上げに充当しており、残額の6,504百万円は営業活動によるキャッシュ・イン・フローと合わせて、投資活動のキャッシュ・アウト・フローに充当しております。また、短期調達手段であるコマーシャル・ペーパーは、当中間連結会計期間においては手元流動性の積上げ等に充当しております。

d. 資本の財源及び資金の流動性

当中間連結会計期間末における有利子負債は592,695百万円となりました。引続き長期・固定での資金調達を主とすることにより、安定した財務基盤の構築を図りつつ、調達手段の多様化を目指し、無担保普通社債にて当中間連結会計期間末までに35,000百万円の資金調達を行っております。なお、良好な資金調達環境のもと、継続して低金利での資金調達を行っております。

e. 経営指標の状況

経営指標につきましては、ビジネスモデルに合わせて、種々の指標をバランスよく総合的に見ていくべきと考えております。この中で、注視すべき指標の当中間連結会計期間の実績は以下のとおりです。

なお、2021年4月に向けて経営統合第2フェーズとしてグループ内再編を準備しておりますので、来年度は目標とすべき指標等を見直してまいります。

当中間連結会計期間の経常利益は116億円で、前年同一期間対比4億円の減益となりました。

コロナ禍、及び、経営統合に伴う一時コストの発生も重なったものの、当中間連結会計期間の減益幅は比較的小幅にとどまっておりますが、今後の環境変化等には十分留意してまいります。

当中間連結会計期間末の純資産額と総資産額との比率は約34%となりました。また、純資産額、総資産額にそれぞれ含まれるその他有価証券評価差額金の影響を控除した場合での比率は約29%となっております。増減の大きい保有上場株式の評価益ポジションに依拠しないよう、後者の比率の状況も注視してまいります。

当中間連結会計期間の有利子負債のEBITDA倍率は約16(年間換算ベース)となりました。統合母体会社のこれまでの実績も概ね10台半ばから10台後半でありました。

成長に向けた投資が先行すると同指標が上昇いたしますが、中長期的な不動産市況、将来収益見通し等も踏まえて同指標の動向を注視し、運営してまいります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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。この連結財務諸表の作成においては、資産、負債、収益及び費用の報告額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果と異なる可能性があります。

当社グループが中間連結財務諸表の作成に際して採用している重要な会計方針、会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち重要なものは、「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)及び(追加情報)」に記載のとおりであります。)

4 【経営上の重要な契約等】

(1) 当社は、2020年4月1日付で、日本土地建物及び中央不動産との間において、両社の業務の健全かつ適切な運営を確保するとともに、一体的運用を図ることによりグループとしての企業価値を高めること等を目的として、それぞれの経営状況を管理・指導するための経営管理契約を締結しております。

(2) 当社グループ内の組織再編に伴う吸収合併契約及び吸収分割契約

当社グループ各社の顧客基盤やノウハウの一元化等を通じて、お客さまに提供するサービスレベルを一層向上させることを展望し、当社は2020年11月30日開催の取締役会において、当社の連結子会社である日本土地建物株式会社及び中央不動産株式会社等は、2020年12月17日開催の取締役会において、2021年4月1日付で当社の連結子会社7社間の吸収合併及び吸収分割等による事業別組織再編を決議いたしました。また、各社において必要とされる合併契約及び吸収分割契約等を2021年1月8日付で締結し、株主総会等の承認を2021年1月27日付で得ております。

なお、本組織再編については、無対価での合併・分割等を予定しているため、各子会社における資本金に異動はありません。

また、本組織再編は当社傘下の子会社の再編であり、本組織再編前後において、当社連結ベースの資産、負債等の財政状態には影響は生じない見込みです。

なお、当該組織再編の概要は以下の通りとなります。

(ア) 現物配当による日本土地建物販売株式会社の完全子会社化

当社の連結子会社である日本土地建物が全株式を直接保有する日本土地建物販売株式会社の全株式を、2021年4月1日付(予定)で当社へ現物配当することによる完全子会社化。

(イ) 日本土地建物販売株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割

対象となる事業の名称及びその事業の内容

a. 事業名称：日本土地建物の不動産ソリューション事業

事業内容：不動産コンサルティング、不動産鑑定評価

b. 事業名称：中央不動産の営業部門の事業

事業内容：不動産売買・賃貸借の仲介、不動産鑑定評価

企業結合日

2021年4月1日(予定)

企業結合の法的形式

中央不動産及び日本土地建物を吸収分割会社、日本土地建物販売株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割

結合後企業の名称

中央日土地ソリューションズ株式会社

(ウ) 日本土地建物を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合当事企業の名称及びその事業の内容

・吸収合併存続会社

名称：日本土地建物

事業内容：オフィスビル・商業施設等の開発・賃貸・管理、マンション・戸建住宅等の開発・販売・賃貸

・吸収合併消滅会社

名称：中央不動産

事業内容：不動産の所有・賃貸・管理

企業結合日

2021年4月1日(予定)

企業結合の法的形式

中央不動産を吸収合併消滅会社、日本土地建物を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合後企業の名称

中央日本土地建物株式会社

(エ) 日土地ビルサービス株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合当事企業の名称及びその事業の内容

・吸収合併存続会社

名称 : 日土地ビルサービス株式会社

事業内容: プロパティマネジメント、不動産の運営管理

・吸収合併消滅会社

名称 : 中央ビルマネジメント株式会社

事業内容: プロパティマネジメント

企業結合日

2021年4月1日(予定)

企業結合の法的形式

中央ビルマネジメント株式会社を吸収合併消滅会社、日土地ビルサービス株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合後企業の名称

中央日土地ビルマネジメント株式会社

(オ) 日土地建設株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合当事企業の名称及びその事業の内容

・吸収合併存続会社

名称 : 日土地建設株式会社

事業内容: 建設工事・リニューアル工事、工事の企画・設計・監理

・吸収合併消滅会社

名称 : 中央ビルテクノ株式会社

事業内容: 建物設備工事・設計・施工・請負・保守管理

企業結合日

2021年4月1日(予定)

企業結合の法的形式

中央ビルテクノ株式会社を吸収合併消滅会社、日土地建設株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合後企業の名称

中央日土地ファシリティーズ株式会社

(カ) 現物配当による中央日土地ビルマネジメント株式会社の完全子会社化

2021年4月1日付(予定)で吸収合併した中央日本土地建物株式会社が全株式を直接保有する中央日土地ビルマネジメント株式会社の全株式を、2021年4月1日付(予定)で当社へ現物配当することによる完全子会社化。

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】

当社グループは都市開発事業並びに住宅事業を中心に業務を行っており、賃貸の用に供するための物件の取得・購入・建設に加え、既存ビルのリニューアル・都市開発事業の拡充・情報化投資等、当社グループ保有物件及びポートフォリオの付加価値を高めるための設備投資を実施しており、当中間連結会計期間における主な取得物件は以下となっております。

(単位：百万円)

設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	設備投資額
虎ノ門セントラルビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	6,007
コニシビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	4,351
東京YBビル	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	2,969
ホテルグレイスリー田町	東京都港区	都市開発事業	ホテル	1,729

なお、当中間連結会計期間のセグメント別の設備投資額(有形固定資産、無形固定資産の取得価額。金額には消費税等は含まれておりません。)は次のとおりであります。

セグメントの名称	設備投資額(百万円)	構成比(%)
都市開発事業	20,471	92.5
住宅事業	1,314	5.9
不動産ソリューション事業	14	0.1
報告セグメント計	21,800	98.5
その他	275	1.2
調整額	61	0.3
合計	22,137	100.0

当中間連結会計期間の設備の譲渡は次のとおりであります。

(1) 提出会社

当中間連結会計期間において、重要な設備の譲渡はありません。

(2) 国内子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m ²)	帳簿価額(単位：百万円)			
						土地	建物	その他	合計
日本土地建物㈱	PMO日本橋江戸通	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	499	1,136	1,172	25	2,334

(注) 1 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

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

3 PMO日本橋江戸通は区分所有権の譲渡であります。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

当中間連結会計期間末において重要な設備はありません。

(2) 国内子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m ²)	帳簿価額(単位:百万円)				従業員数(人)
						土地	建物	その他	合計	
日本土地建物(株)	京橋エドグラン	東京都中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	3,057	27,418	18,211	190	45,821	3
	グランフロント大阪	大阪市北区	都市開発事業	貸店舗事務所	43,168	18,889	7,612	142	26,645	-
	新大崎勸業ビルディング	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	3,540	10,700	2,128	2	12,831	-
	西新宿ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所住宅	4,241	8,596	3,931	71	12,600	2
	淀屋橋ビル	大阪市中央区	都市開発事業	貸事務所	2,297	12,149	-	-	12,149	35
	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	869	11,311	108	0	11,419	-
	汐留芝離宮ビルディング	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,139	8,397	1,875	12	10,286	-
	京橋イーストビル	東京都中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	829	8,164	1,728	12	9,905	-
	大崎ウィズタワー	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	3,511	4,114	4,649	48	8,812	-
	京橋ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	1,551	5,463	2,650	19	8,133	-
	内幸町ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	877	7,805	149	-	7,954	-
	大崎プライトタワー	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,365	5,105	2,739	63	7,908	-
	千葉市稲毛区商業施設	千葉市稲毛区	都市開発事業	貸店舗	24,030	6,868	767	-	7,635	-
	芝浦ルネサイトタワー	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	1,158	5,984	1,540	7	7,531	-
	新六本木ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	1,439	6,949	533	10	7,493	-
	REVZO虎ノ門	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	501	4,337	2,099	128	6,565	-
	磯村ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	604	5,186	1,178	2	6,367	-
	ラティス青山スクエア	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,124	3,242	2,964	63	6,269	-
	山下町ビル	横浜市中区	都市開発事業	貸事務所	1,532	3,520	2,526	13	6,061	3
	虎ノ門セントラルビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	548	5,219	761	-	5,981	-
	日土地ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸店舗事務所 当社グループ本社・事務所	3,985	3,707	2,174	30	5,912	702
	東京虎ノ門グローバルスクエア	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	434	3,705	2,080	-	5,785	-
	REVZO日本橋堀留町	東京都中央区	都市開発事業	建設予定地	844	5,609	-	-	5,609	-
	青山ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	766	4,018	1,144	17	5,181	-
	虎ノ門イーストビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	601	4,007	878	20	4,907	-
	日本橋イーストビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	1,248	2,849	1,626	3	4,479	-
コニシビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	338	4,048	300	-	4,348	-	
名古屋ビル	名古屋市中区	都市開発事業	貸店舗事務所	3,346	1,200	3,134	9	4,345	10	
ザ・マナー西麻布	東京都港区	住宅事業	貸共同住宅	2,113	2,899	1,194	66	4,160	-	
NT虎ノ門ビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	288	3,683	212	-	3,896	-	

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m ²)	帳簿価額(単位:百万円)				従業員数(人)
						土地	建物	その他	合計	
	千葉ビル	千葉市中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,883	1,959	1,925	4	3,889	-
	西北ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所	1,398	2,969	623	0	3,593	-
	厚木市事業用地	神奈川県厚木市	都市開発事業	建設予定地	13,126	3,320	-	-	3,320	-
	上野ビル	東京都台東区	都市開発事業	貸事務所	1,111 (243)	2,390	902	0	3,293	-
	アパートメント 東山	東京都目黒区	住宅事業	貸共同住宅	1,941	2,386	733	0	3,120	-
	谷町四丁目ビル	大阪市中央区	都市開発事業	貸事務所	859	1,819	1,248	27	3,095	-
	東京YBビル	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	806	2,059	904	-	2,964	-
	赤坂日ノ樹ビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	279	2,360	560	0	2,921	-
	八重洲二丁目 事業用地	東京都中央区	都市開発事業	建設予定地	178	2,861	-	1	2,863	-
	京都四条通ビル	京都市下京区	都市開発事業	貸店舗事務所	679	2,088	600	1	2,690	-
	ソアラノーム 碑文谷	東京都目黒区	住宅事業	貸共同住宅	3,000	1,827	818	14	2,660	-
	河原町ビル	京都市中京区	都市開発事業	貸店舗事務所	537	2,032	502	3	2,538	-
	西麻布三丁目 事業用地	東京都港区	都市開発事業	建設予定地	535	2,375	-	-	2,375	-
	ソアラノーム 荻窪天沼	東京都杉並区	住宅事業	貸共同住宅	3,495	963	1,315	45	2,323	-
	五反田ビル	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	844	1,757	528	1	2,287	-
	目黒センタービル	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	882	2,006	268	1	2,277	3
	パウスステージ 広尾	東京都港区	住宅事業	貸共同住宅	(1,837)	804	1,305	123	2,232	-
	I K O Z A	神奈川県大和市	都市開発事業	貸店舗事務所	(5,322)	-	2,136	41	2,178	-
	大崎ブライトコア	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	725	1,093	1,057	23	2,174	-
	Azabu Manor	東京都港区	住宅事業	貸共同住宅	2,391	1,076	1,019	56	2,152	-
	御徒町ビル	東京都台東区	都市開発事業	貸事務所	836	1,006	1,036	54	2,097	-
	パークハピオ 渋谷神山町	東京都渋谷区	住宅事業	貸共同住宅	629	1,506	549	4	2,060	-
	南糎町ハイツ	東京都新宿区	住宅事業	賃貸住宅	1,323	1,865	175	8	2,049	-
	パウスステージ 南青山	東京都港区	住宅事業	貸共同住宅	936	1,179	729	32	1,941	-
	市谷ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所	1,702	1,755	167	1	1,924	-
	エフスペース 八丁堀ビル	広島市中区	都市開発事業	貸店舗事務所	686	1,238	666	1	1,906	-
	ソアラブラザ鶴見	横浜市鶴見区	住宅事業	貸店舗住宅	1,093	1,227	525	14	1,767	-
	ホテルグレイス リー田町	東京都港区	都市開発事業	貸宿泊施設	689	1,289	421	8	1,719	-
	北新宿ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸店舗	869	1,567	109	0	1,676	-
	仙台事業用地	仙台市青葉区	都市開発事業	貸地	775	1,615	-	-	1,615	-
	神田ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	283	1,333	254	3	1,591	-
	ソアラノーム 大岡山	東京都目黒区	住宅事業	貸共同住宅	1,672	558	954	44	1,556	-
	大森ビル	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	888	1,401	143	0	1,544	-
	サニーライフ 練馬高野台	東京都練馬区	住宅事業	貸厚生施設	(2,229)	-	1,434	74	1,508	-

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m ²)	帳簿価額(単位:百万円)				従業員数(人)
						土地	建物	その他	合計	
中央不動産(株)	丸の内センタービル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	5,580.32	80,784	8,353	195	89,332	15
	新丸の内センタービル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	2,237.54	21,761	8,336	68	30,166	-
	ひばりが丘	東京都東久留米市	都市開発事業	貸地	52,670.00	6,914		2	6,917	-
	新橋ホテル	東京都港区	都市開発事業	貸宿泊施設	669.22	3,699	890	10	4,600	-
	南船場ハートビル	大阪市中央区	都市開発事業	貸事務所	1,826.73	2,662	1,281	4	3,948	13
	赤坂クロシェットビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	1,073.39	2,789	342	0	3,132	-
	アンビエンテ経堂	東京都世田谷区	住宅事業	貸共同住宅	4,594.67	1,575	1,412	41	3,030	-
	レガー口西早稲田	東京都新宿区	住宅事業	貸共同住宅	856.41	1,879	1,026	1	2,908	-
	元住吉国際学生寮	川崎市中原区	住宅事業	貸共同住宅	1,538.11	1,452	859	32	2,344	-
	DJ 落合駅前	東京都新宿区	住宅事業	貸共同住宅	971.61	1,823	513	4	2,340	-
	中野ビル	東京都中野区	都市開発事業	貸事務所	528.15	1,954	375	-	2,329	-
	三田SSビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	389.15	1,727	575	-	2,303	-
	神田第二中央ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	626.47	1,597	626	0	2,224	16
	アンビエンテ駒込	東京都北区	住宅事業	貸共同住宅	955.45	505	1,391	45	1,941	-
	茗荷谷研修所	東京都文京区	都市開発事業	貸研修施設	3,707.61	1,569	357	6	1,933	-
	DJ 根津駅前	東京都文京区	住宅事業	貸共同住宅	445.13	1,467	334	1	1,803	-
	広島第一ビル	広島市中区	都市開発事業	貸事務所	822.88	1,340	398	1	1,740	-
	内神田中央ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	473.79	1,231	485	0	1,717	-
	DJ 上馬	東京都世田谷区	住宅事業	貸共同住宅	2,517.70	1,178	516	8	1,703	-
	堀留中央ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	966.86	367	1,259	2	1,629	-
セントラル白楽	横浜市神奈川区	住宅事業	貸共同住宅	1,207.71	1,010	568	3	1,581	-	

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m ²)	帳簿価額(単位:百万円)				従業員数(人)
						土地	建物	その他	合計	
日本土地建物販売(株)	ゲートシティ大崎	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所 住宅	1,375	3,635	1,418	21	5,075	-
	横浜西口第二ビル	横浜市西区	都市開発事業	貸事務所	462	1,101	414	0	1,515	8
	横浜西口第一ビル	横浜市西区	都市開発事業	貸事務所	413	1,101	404	0	1,506	-
(株)レイクウッドコーポレーション	レイクウッドゴルフクラブ	神奈川県中郡大磯町	その他	ゴルフ場施設	1,404,504 (369,121)	3,815	1,402	544	5,763	205
	平塚富士見カントリークラブ	神奈川県足柄上郡中井町	その他	ゴルフ場施設	1,257,023 (254,122)	1,756	598	565	2,921	153
(同)クスノキを営業者とする匿名組合	熊本ショッピングセンター	熊本県上益城郡嘉島町	都市開発事業	貸店舗	206,231	7,265	12,555	240	20,061	-

- (注) 1 土地面積中の()内は借地権、定期借地権の面積であります。
 2 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
 3 帳簿価額のうち、土地には土地及び借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産(リース資産を含む)の合計を表示しております。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。
 4 複数設備に関しビル管理を担当している従業員も存在しておりますが、2020年9月現在の主たる勤務設備を基礎として従業員数を記載しております。また、上記に記載している主要な設備以外に勤務する従業員も存在するため、連結ベースの従業員数とは一致しません。
 5 上記の他、連結会社以外からの主要な賃借設備の内容は、下記のとおりであります。

国内子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容	賃借面積 (㎡)
日本土地建物㈱	京橋エドグラン	東京都中央区	都市開発事業	転貸用建物	16,913
	京橋イーストビル	東京都中央区	都市開発事業	転貸用建物	1,863
	霞が関コモンゲート	東京都千代田区	都市開発事業	転貸用建物	1,806
	大崎ウィズタワー	東京都品川区	都市開発事業	転貸用建物	1,261
	第2ローレルビル	東京都港区	都市開発事業	転貸用建物	1,144
	新大崎勤業ビルディング	東京都品川区	都市開発事業	転貸用建物	818
	蔵前セントラルビル	東京都台東区	都市開発事業	転貸用建物	638
	西新橋ビル	東京都港区	都市開発事業	転貸用建物	380
	RECビル	東京都千代田区	都市開発事業	転貸用建物	186

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	設備の名称	所在地	設備の内容・用途	セグメント の名称	投資予定額(百万円)		着手及び 完了予定
					総額	既支払額	
中央不動産㈱	(仮称)中野ビル建替計画	東京都 中野区	貸共同住宅店舗 鉄筋コンクリート造 地上14階建 延床面積4,045㎡	住宅事業	4,237	2,489	2019年9月 ~2023年2月

(注) 今後必要な資金は自己資金、借入金等により賅う予定であります。

(2) 重要な設備の除却等

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除却等の計画はありません。

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	10,000,000
計	10,000,000

【発行済株式】

種類	発行数(株) (提出日現在)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	3,604,833	非上場	完全議決権株式であり、剰余金の配当に関する請求権その他の権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式です。なお、当社は種類株式発行会社ではありません。単元株式数は50株です。
計	3,604,833		

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【発行済株式総数、資本金等の状況】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	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(注1)	3,668	3,668	10,000	10,000	10,000	10,000
2020年8月31日(注2)	63	3,604		10,000		10,000

(注) 1 2020年4月1日付で日本土地建物及び中央不動産による共同株式移転の方式により当社が設立され、発行済株式総数が3,668,543株、資本金及び資本準備金がそれぞれ10,000百万円増加しております。

2 2020年8月20日開催の取締役会の決議により、2020年8月31日を消却日として自己株式63,710株の消却を実施し、発行済株式数は3,604,833株となっております。

(4) 【所有者別状況】

2020年9月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数50株)							単元未満 株式の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数 (人)		9	1	55			297	362	
所有株式数 (単元)		9,105	700	59,105			3,177	72,087	483
所有株式数 の割合(%)		12.63	0.97	81.99			4.41	100.00	

(5) 【大株主の状況】

2021年1月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己株式を 除く。)の総数に対する 所有株式数の割合(%)
清和総合建物株式会社	千代田区丸の内一丁目6番1号	537	14.91
株式会社有終コーポレーション	中央区日本橋三丁目12番2号	279	7.75
名古屋ビルディング株式会社	名古屋市中区錦一丁目19番24号	266	7.39
日新建物株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	203	5.65
東京センチュリー株式会社	千代田区神田練堀町3番地	201	5.59
損害保険ジャパン株式会社	新宿区西新宿一丁目26番1号	160	4.44
ケイ・エス・オー株式会社	千代田区九段北四丁目1番10号	148	4.12
清水建設株式会社	中央区京橋二丁目16番1号	116	3.24
株式会社みずほ銀行	千代田区大手町一丁目5番5号	109	3.03
株式会社竹中工務店	大阪市中央区本町四丁目1番13号	99	2.74
計		2,123	58.91

(注) 所有株式数は千株未満を切捨表示しております。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2021年1月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(相互保有株式) 普通株式 102,550		単元株式数50株
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,501,800	70,036	同上
単元未満株式	普通株式 483		
発行済株式総数	3,604,833		
総株主の議決権		70,036	

【自己株式等】

2021年1月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(相互保有株式) 勤友商事株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	85,900		85,900	2.38
峰岸不動産株式会社	中央区日本橋三丁目12番2号	16,650		16,650	0.46
計		102,550		102,550	2.84

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第13号による普通株式の取得

(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】

区分	株式数(株)	価額の総額(百万円)
最近事業年度における取得自己株式		
最近期間における取得自己株式	63,710	1,237

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	最近事業年度		最近期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)	株式数(株)	処分価額の総額 (百万円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式			63,710	1,237
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他				
保有自己株式数				

(注) 1. 当社は、2020年4月1日に共同株式移転の方式により、日本土地建物と中央不動産の完全親会社として設立されました。これに伴い決算期を経過していないため、最近事業年度における取得自己株式の処理状況及び保有状況については記載しておりません。

2. なお、最近期間には2020年4月1日から本届出書提出日までの取得自己株式の処理状況及び保有状況を記載しております。

3 【配当政策】

当社は、株主への安定的な利益還元を重要な課題の一つと考え、業績に対応した配当を実施することを基本としたうえで、今後の事業展開、内部留保の充実及び配当性向等を総合的に勘案して決定することとしております。

この方針のもと、当中間連結会計期間の配当につきましては、1株当たり中間配当200円といたしました。

内部留保金については、今後の設備投資等の資金需要に備える所存です。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めており、剰余金の配当は中間配当及び期末配当の年2回を基本としておりますが、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

(注) 基準日が当中間連結会計期間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	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2020年11月30日 取締役会決議	720	200

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

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、迅速な意思決定と業務執行体制の確立を通じて、株主の信頼と期待に応え、企業価値を継続的に高めていくことであると考えております。

企業統治の体制の概要

- ・当社は、株主総会の下に法定機関である取締役会、監査役会を置くほか、代表取締役社長の諮問機関である経営会議を置いております。
- ・また、当社は経営意思決定の迅速化を図るとともに、業務執行機能を強化するため、執行役員制度を導入しております。
- ・提出日現在、当社の取締役は9名(内、代表取締役2名)、執行役員は8名(内、取締役兼務2名、常務執行役員5名、執行役員1名)であります。
- ・その他、取締役会や経営会議を補佐するとともに、関係会社を含めた業務活動全般を管理・監督する部署として、経営企画部を設置し、同部運営の経営会議などにより、グループとしての内部統制の充実とリスク管理の強化を図っております。
- ・会計監査人につきましては、EY新日本有限責任監査法人に委嘱し会社法監査及び金融商品取引法監査を受けており、正確な経営情報・財務情報の提供に配慮しております。
- ・顧問弁護士からは、法律上の判断を必要とする場合等に、適宜、助言・指導を受けております。

a . 内部統制システムの整備の状況

イ . 取締役・使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ・当社グループは、コンプライアンスを経営の基本原則と位置付け、当社グループの役職員が、法令諸規則等を遵守し、高い倫理観を持ち誠実かつ公正な企業活動を遂行できるよう体制整備を行っております。
- ・コンプライアンスに関する担当部署を設置し、コンプライアンス規程を定め、当社グループにおけるコンプライアンス推進計画を策定・実施し、コンプライアンス状況を取締役会等に報告しております。また、法令・社内規程・行動規範の違反や疑義のある行為に関する内部通報制度を定めております。
- ・内部監査に関する担当部署を設置し、内部監査規程を定め、当社グループにおける内部監査計画を策定・実施し、コンプライアンス体制や管理状況等に係る監査を実施し、その結果を取締役会等に報告する体制としております。

ロ . 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

- ・当社グループは、情報保護・管理の重要性を十分認識し、取締役の職務執行に係る情報資産を適切に保存・管理する体制整備を行っております。
- ・情報管理に関する担当部署を設置し、情報管理規程を定め、当社グループの情報資産の適切な管理を行い、取締役及び監査役が当社グループの情報資産を常時閲覧できる状態を確保しております。

ハ . 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・当社グループは、事業活動全般における様々なリスク事象を十分に認識し、業務やリスク毎の特性に応じて適切に管理する体制整備を行っております。
- ・リスク管理に関する担当部署を設置し、リスク管理規程を定め、当社グループにおけるリスク管理推進計画を策定・実践し、取締役会等に報告しております。また、緊急時におけるBCM対応・防災対策等については、必要な訓練計画を策定・実践しております。なお、多額の投資等、当社グループ各社のリスク管理に関する重要な意思決定事項に関しては、グループ各社において当該リスクを分析・評価し、当社の取締役会で決定しております。
- ・内部監査に関する担当部署は、内部監査規程を定め、当社グループにおける内部監査計画を策定・実施し、リスク管理体制や管理状況等に係る監査を実施し、その結果を取締役会等に報告する体制としております。

二．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・当社グループは、持株会社形態による事業別組織や執行役員制度を導入し、「取締役会規程」「組織規程」等の規程類を整備し、当社グループ経営の意思決定の迅速化や取締役の職務の効率性を確保する体制整備を行っております。
- ・取締役会は、法令で定められた事項や経営に関する重要な事項等の意思決定及び業務執行状況の監督を行うべく、多様な知識・経験・能力の具備状況を考慮した役員構成とし、取締役会の実効性を確保しております。
- ・取締役会は、当社グループの経営計画に基づき、当社グループ各社の経営方針や目標・施策等の徹底や業績管理を行っております。なお、取締役会は、必要に応じて目標の修正や経営資源の配分を見直すなど経営効率の改善策を決定しております。

ホ．（当社グループから成る企業集団）子会社における業務の適正を確保するための体制

- ・当社は、子会社における業務の適正を確保すべく、子会社管理に関する規程類を整備するとともに、当社の取締役会で決定した当社グループの経営計画等に基づき、子会社より取締役等の職務の遂行に関する報告を受ける体制整備を行っております。
- ・子会社は、当社の取締役会で決定した当社グループの経営計画に基づき、経営方針や目標・施策等の徹底や業績管理を行っております。
- ・子会社は、当社の規程類に即して「取締役会規程」「組織規程」等の規程類を整備し、子会社の取締役の職務の効率性を確保しております。
- ・子会社におけるコンプライアンスやリスク管理を担当する部署は、規程類を整備するとともに、子会社における当該計画を策定・実践し、その状況を子会社及び当社の取締役会に報告しております。
- ・内部監査に関する担当部署は、子会社におけるコンプライアンス及びリスク管理に関する管理体制や管理状況等に係る監査を実施し、その結果を子会社及び当社の取締役会等に報告する体制としております。

ヘ．監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制、並びにその使用人の取締役からの独立性及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

- ・監査役は、内部監査に関する担当部署の社員に、監査業務に必要な事項を命令することができるものとし、監査役より監査業務に必要な命令を受けた社員は、その命令に関して、取締役の指揮命令を受けないものとしております。
- ・監査役より監査業務に必要な命令を受けた社員は、監査役より命令を受けた業務を他の業務に優先して遂行するものとし、監査役より命令を受けた業務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しております。

ト．取締役・使用人またはこれらの者から報告を受けた者が監査役に報告するための体制、その他監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・当社グループの取締役・使用人またはこれらの者から報告を受けた者は、監査役に対して、法定の事項に加え当社グループに重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施状況等を速やかに報告することとしております。また、監査役に対して当該報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないものとしております。
- ・監査役は、取締役会等へ出席し、業務執行状況の確認、取締役等との意見交換を行うことができることとしております。
- ・監査役がその職務の執行について、費用の前払い等を請求したときは、速やかに当該費用または債務を処理することとしております。

チ．業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

- ・上記 a イ・ロ・二に記載のとおりです。

- b. リスク管理体制の整備の状況
 - ・上記 a 八 に記載のとおりです。
- c. 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況
 - ・上記 a ホ に記載のとおりです。
- d. 役員報酬の内容
 - ・当社の成立の日から当社の最初の定時株主総会終結の時までの当社の取締役及び監査役の報酬、賞与其他の職務執行の対価として当社から受ける財産上の利益は、取締役については年額350百万円以内(ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与を含まない)とし、監査役については年額100百万円以内とする旨を定款に定めております。
- e. 責任限定契約の内容の概要
 - ・当社は、取締役及び監査役との間において、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款で定めております。当該契約に基づく賠償限度額は法令で定める「最低責任限度額」を限度としております。

取締役に関する事項

- a. 取締役の定数及び任期
 - ・当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。
 - ・当社の取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までとする旨定款に定めております。
- b. 取締役の選任の決議要件
 - ・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す。また、取締役の選任決議は累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

株主総会決議に関する事項

- a. 取締役会で決議できる株主総会決議事項
 - ・当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議をもって毎年9月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは株主への機動的な利益還元を目的とするものであります。
- b. 株主総会の特別決議要件
 - ・当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の決議は、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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧男性13名 女性0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 (株)
代表取締役社長	平 松 哲 郎	1955年8月28日	2005年4月 (株)みずほコーポレート銀行 執行役員 人事部長 2007年4月 同行 常務取締役 2011年4月 同行 取締役副頭取 2013年5月 日新建物(株) 副社長執行役員 2014年1月 同社 代表取締役社長(2014年11月退任) 2014年10月 日本土地建物(株) 取締役 2014年11月 同社 代表取締役社長(現任) 2016年6月 富士電機(株) 監査役(現任) 2020年4月 当社代表取締役社長就任(現任)	(注)3	250
代表取締役副社長	福 澤 俊 彦	1956年12月30日	2004年4月 (株)みずほコーポレート銀行 金融法人第一部 長 2005年4月 (株)みずほ銀行 経営企画部長 2006年3月 同行 執行役員 経営企画部長 2007年4月 同行 執行役員 銀座支店長 2008年4月 同行 常務執行役員 ITシステムグループ長 2009年6月 みずほ情報総研(株) 代表取締役副社長 2011年6月 (株)みずほ銀行 常務執行役員 ITシステムグループ長 2013年4月 みずほ信託銀行(株) 代表取締役副社長 2015年6月 (株)コウシュウ建物 代表取締役社長(2018年 6月退任) 2016年5月 アフラック・インコーポレーテッド 取締役 (現任) 2018年6月 中央不動産(株) 代表取締役社長(現任) 2020年4月 当社代表取締役副社長就任(現任)	(注)3	-
取締役	阿 部 徹	1960年8月20日	2009年11月 日本土地建物(株) 都市開発事業本部 都市開発第一部長 2010年11月 同社 都市開発事業本部 都市開発部長 2012年5月 同社 執行役員 都市開発事業本部 都市開発部長 2015年1月 同社 取締役執行役員 都市開発部長 2016年1月 同社 取締役常務執行役員 都市開発部長兼 関西支社都市開発部長 2017年1月 同社 取締役常務執行役員 都市開発事業部 担当 2018年7月 同社 取締役常務執行役員 都市開発事業 部 投資開発部担当(現任) 2020年4月 当社取締役就任(現任)	(注)3	800

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	掛川 耕一	1962年11月6日	2010年11月 日本土地建物㈱ 都市開発事業本部 資産マネジメント部長 2012年5月 同社 執行役員 都市開発事業本部 資産マネジメント部長 2013年10月 同社 執行役員 資産マネジメント部担当補 佐 住宅事業部長 日本土地建物販売㈱ 執行役員 2015年11月 日本土地建物㈱ 執行役員 住宅事業部担当 2016年1月 同社 取締役常務執行役員 住宅事業部担当 2016年11月 同社 取締役常務執行役員 住宅企画部 住宅事業開発部 住宅事業推進部担当(現任) 2020年4月 当社取締役就任(現任)	(注)3	300
取締役	矢野 正敏	1956年8月3日	2004年11月 ㈱みずほ銀行 銀座通支店長 2006年3月 同行 本店長 2007年4月 同行 執行役員 本店長 2009年4月 同行 常務執行役員 2011年4月 同行 取締役副頭取 2013年6月 中央不動産㈱ 代表取締役副社長 2015年6月 同社 代表取締役社長(2018年6月退任) 2016年6月 清和総合建物㈱ 監査役 2018年6月 同社 代表取締役社長(現任) 中央不動産㈱ 監査役(2020年3月退任) 2019年1月 日本土地建物㈱ 監査役(2020年3月退任) 2019年6月 セイコーホールディングス㈱ 監査役(現任) 2020年4月 当社取締役就任(現任)	(注)3	-
取締役	岡 淳二	1953年7月21日	1978年11月 財団法人日本不動産研究所入所 1982年2月 不動産鑑定士登録 2010年10月 財団法人日本不動産研究所 企画部長 2012年11月 一般財団法人日本不動産研究所 総務部長 2013年11月 同研究所 理事 総務部長 2014年11月 同研究所 理事 企画部長 2017年11月 同研究所 常務理事 企画部長兼総務部長 2018年12月 同研究所 常務理事 企画部長 2020年4月 日本土地建物㈱ 取締役(現任) 当社取締役就任(現任) 2020年12月 一般財団法人日本不動産研究所 顧問	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	田島 幸広	1955年9月20日	2008年4月 (株)損害保険ジャパン 常務執行役員 四国本部長 2009年4月 同社 常務執行役員(自動車メーカー担当) 2011年4月 同社 常務執行役員 神奈川本部長兼 神奈川業務部長 2012年4月 同社 マーケティング部顧問 2012年4月 (株)プライムアシスタンス 代表取締役社長 (2017年3月退任) 2014年1月 日新建物(株) 取締役(2014年11月退任) 2014年10月 日本土地建物(株) 取締役(現任) 2016年6月 (株)ファルテック 取締役(2020年6月退任) 2020年4月 当社取締役就任(現任)	(注)3	-
取締役	栗原 正一	1963年11月27日	1994年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会所属) 1997年9月 中島経営法律事務所 入所 2001年4月 同事務所 パートナー(現任) 2013年1月 日本土地建物(株) 取締役(現任) 2020年4月 当社取締役就任(現任)	(注)3	-
取締役	古河 潤一	1968年3月27日	2008年8月 古河林業(株) 山林事業本部長 2009年10月 同社 常務取締役兼山林事業本部長 2010年4月 同社 代表取締役社長(現任) 2015年6月 白銅(株) 取締役(現任) 2018年6月 公益財団法人渋沢栄一記念財団 理事(現任) 2019年6月 中央不動産(株) 取締役(現任) 2020年4月 当社取締役就任(現任)	(注)3	-
監査役	間山 公晴	1955年9月9日	2005年4月 (株)みずほコーポレート銀行 金融法人第一部 長 2007年4月 同行 執行役員 ヒューマンリソースマネジ メント部長 2009年4月 (株)みずほ銀行 常務執行役員 2011年4月 日本土地建物(株) 常務執行役員 都市開発事業本部 都市開発部総括担当 リーシング推進部担当 2012年1月 同社 代表取締役専務執行役員 都市開発事業本部 都市開発部 戦略開発部 総括担当 リーシング推進部担当 2012年5月 同社 代表取締役専務執行役員 都市開発事業本部 都市開発部 戦略開発 部 リーシング推進部 平塚プロジェクト推 進室総括担当 2013年10月 同社 代表取締役 副社長執行役員 2014年11月 同社 代表取締役副社長 副社長執行役員 (2020年3月退任) 2018年7月 (株)レイクウッドコーポレーション 代表取締役社長(2020年3月退任) 2020年4月 当社常勤監査役就任(現任) 2020年6月 日本土地建物(株) 監査役(現任)	(注)4	250

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	服部 武司	1958年1月11日	2002年4月 ㈱みずほ銀行 市川支店長 2003年3月 同行 四条支店長 2005年4月 同行 公共企画部長 2007年5月 同行 京都中央支店長 2009年5月 日新建物㈱入社 2010年1月 同社 執行役員事業本部副本部長 2011年1月 同社 常務執行役員 2014年11月 日本土地建物㈱ 常務執行役員 人事部 財務部 経理部 コンプライアンス統括室 内部監査室担当 2015年11月 同社 常務執行役員 営業戦略部 CRE営業 部 CREコンサルティング部 鑑定部担当 日本土地建物販売㈱取締役専務執行役員 2018年1月 同社 常務執行役員 営業戦略部 CRE営業 部 CREコンサルティング部総括担当 コ ンプライアンス統括室担当 2019年6月 同社 監査役(現任) 2020年4月 当社常勤監査役就任(現任)	(注) 4	150
監査役	赤澤 由英	1957年2月7日	2002年4月 ㈱みずほ銀行 青森支店長 2002年10月 同行 足立支店長 2004年7月 同行 札幌中央支店長 2006年8月 同行 札幌支店長 2007年4月 同行 業務部支店業務 第二ユニット担当部 長 2008年4月 同行 名古屋支店長 2009年4月 同行 執行役員 名古屋支店長 2010年4月 同行 常務執行役員 2012年4月 清水建設㈱ 常務執行役員 2015年6月 名古屋ビルディング㈱ 代表取締役社長(現 任) 2016年6月 中央不動産㈱ 監査役(現任) 2020年4月 当社監査役就任(現任)	(注) 4	-
監査役	渡部 毅彦	1962年4月29日	2009年6月 富国生命保険相互会社 財務企画部長 2016年4月 同社 執行役員 財務企画部長 2016年7月 同社 取締役執行役員 財務企画部長(現任) 2018年1月 日本土地建物㈱ 監査役(現任) 2020年4月 富国生命保険相互会社 取締役常務執行役員 (現任) 当社監査役就任(現任)	(注) 4	-
計					1,750

- (注) 1 取締役岡淳二氏、田島幸広氏、栗原正一氏及び古河潤一氏は、社外取締役であります。
- 2 監査役赤澤由英氏及び渡部毅彦氏は、社外監査役であります。
- 3 取締役の任期は、2020年4月1日である当社の設立日より、2021年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 4 監査役の任期は、2020年4月1日である当社の設立日より、2024年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 5 当社は2020年4月1日より、執行役員制度を導入しております。
 本有価証券届出書提出日現在、執行役員は8名(内2名は取締役に兼務)であります。

社外役員の状況

- ・当社では、社外取締役4名、社外監査役2名を選任しております。各社外役員と当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係は以下の通りであります。

役職名	氏名	当社との関係
社外取締役	岡 淳二	同氏は一般財団法人日本不動産研究所の顧問を務めております。当社と同研究所の間では研究レポートの購入などの取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。 同氏個人と当社の間では人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。
社外取締役	田島 幸広	同氏個人と当社の間では人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。
社外取締役	栗原 正一	同氏個人と当社の間では人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。
社外取締役	古河 潤一	同氏個人と当社の間では人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。
社外監査役	赤澤 由英	同氏は名古屋ビルディング㈱の代表取締役社長を兼任しており、当社グループは同社との間でお互いに株式を保有しておりますが、当社との人的関係、資本的関係、または取引関係その他の利害関係において当社の他の一般株主との利益相反が生じる恐れはないと判断しております。 同氏個人と当社の間では人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。
社外監査役	渡部 毅彦	同氏は富国生命保険相互会社の取締役常務執行役員であります。当社グループは同社と資金借入の取引がありますが、取引の規模等に照らして、株主・投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。 同氏個人と当社の間では人的関係、資本的関係又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

- ・監査役は4名(内、社外監査役2名)で構成されており、各監査役は監査の方針、業務の分担に従い、取締役の職務執行について監査を行っております。なお、定例の監査役会において相互に職務の状況を行うことにより認識を共有しております。
- ・監査役の間山公晴氏は、金融機関及び当社グループ等事業会社において経営に携わり、幅広い見識と豊富な経験を有しております。また、監査役の服部武司氏は、金融機関及び当社グループ等事業会社において経営に携わり、幅広い見識と豊富な経験を有しており、且つ、経理財務部門の担当役員としての経験による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。
- ・社外監査役の赤澤由英氏は、金融機関及び事業会社において経営に携わり、幅広い見識と豊富な経験を有しております。また、社外監査役の渡部毅彦氏は、富国生命保険相互会社の資産運用・財務部門の担当役員として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。
- ・監査役は原則として全員が取締役会に出席し、その他にも内部監査及びコンプライアンスを中心とした会社の活動状況を把握するとともに、必要に応じて当該担当部門と連携して個別の業務執行の状況を確認し、取締役の職務執行について厳正な監査を行っています。なお、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
間山 公晴	6回	6回
服部 武司	6回	6回
赤澤 由英	6回	6回
渡部 毅彦	6回	5回

- ・当事業年度の監査役会においては、監査方針や監査計画策定、監査報告書の作成、会計監査人の選定、会計監査人の報酬、取締役会の付議議案内容、監査役選定等に関して審議いたしました。また、監査役は取締役会やリスク管理・コンプライアンス委員会等重要な会議に出席するとともに議事録や決裁書類の閲覧等を行い、コンプライアンスを中心とした会社の状況を把握しました。また、内部監査部から定期的に報告を受けるとともに会計監査人との会合を実施しております。

内部監査の状況

- ・当社では内部監査部門として内部監査部(8名)を設置し、内部監査規程に基づき当社グループ各社の内部監査体制を統括しております。内部監査部では当社及び当社グループ各社において定期的に監査を実施し、その監査結果を検証の上、内部統制システムの充実のための指示、提言を行うとともに、内部統制状況について取締役会に報告を行っております。
- ・当社グループ各社においても、内部監査部門ないしは内部監査担当者を設置し、当社内部監査部の指示のもと、定期的に監査を実施しております。
- ・内部監査部、監査役及び会計監査人は、必要に応じ相互に情報及び意見の交換を行うなど連携を密にして、監査の実効性と効率の向上を図っております。

会計監査の状況

a．所属する監査法人名

EY新日本有限責任監査法人

b．継続監査期間

49年間(1971年以降)

上記は、2020年4月1日に実施された、日本土地建物と中央不動産の株式移転による当社設立の際、取得企業とされた日本土地建物の監査期間を含めております。

c．業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員 植村 文雄(継続監査年数1年)

指定有限責任社員 業務執行社員 八幡 正博(継続監査年数1年)

d．監査業務に係る補助者の構成

当社は2020年4月1日に設立され、第1期連結会計年度は2020年4月1日から2021年3月31日までとなっており、本有価証券届出書提出日現在において第1期連結会計年度末が到来していないため、監査業務に係る補助者の構成については確定しておりません。

e．監査法人の選定方針と理由

当社は、会計監査人の選定及び評価に際しては、当社の広範な業務内容に対応して効率的な監査業務を実施することができる一定の規模を持ち、審査体制が整備され、監査日数、監査期間及び具体的な監査実施要領並びに監査費用が合理的かつ妥当であり、相応の監査実績などを勘案し総合的に判断のうえ選定しております。

監査報酬の内容等

a．監査公認会計士等に対する報酬の内容

当社は2020年4月1日に設立され、第1期連結会計年度は2020年4月1日から2021年3月31日までとなっており、本有価証券届出書提出日現在において第1期連結会計年度末が到来していないため、監査公認会計士等に対する報酬については確定しておりません。

b．監査報酬の決定方針

当社は監査公認会計士等に対する監査報酬を決定するにあたり、監査公認会計士等より提示される監査計画の内容をもとに、監査工数等の妥当性を勘案、協議し、会社法第399条に基づき、監査役会の同意を得た上で決定することとしております。

(4) 【役員の報酬等】

当社は非上場会社のため、該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

当社は非上場会社のため、該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表について

当社は2020年4月1日に設立され、第1期連結会計年度は2020年4月1日から2021年3月31日までとなっており、本有価証券届出書提出日現在において第1期連結会計年度末が到来していないため、「連結財務諸表」については記載しておりません。

同様に第1期事業年度末が到来していないため、「財務諸表」については記載しておりません。

2 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。

(3) 当社は、2020年4月1日設立のため、前連結会計年度以前に係る記載はしておりません。

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

4 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 【中間連結財務諸表等】

(1) 【中間連結財務諸表】

【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

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	2 62,041
営業未収入金	3,932
完成工事未収入金	311
商品	46
販売用不動産	50,637
仕掛販売用不動産	5,538
販売用不動産信託受益権	6,215
その他	6,874
貸倒引当金	1
流動資産合計	135,596
固定資産	
有形固定資産	
建物	1, 2 321,744
減価償却累計額	153,140
建物（純額）	168,604
構築物	2 6,515
減価償却累計額	4,137
構築物（純額）	2,378
機械装置及び運搬具	3,045
減価償却累計額	2,427
機械装置及び運搬具（純額）	618
工具、器具及び備品	2 5,077
減価償却累計額	4,149
工具、器具及び備品（純額）	928
土地	1, 2 519,409
リース資産	969
減価償却累計額	594
リース資産（純額）	375
建設仮勘定	1 8,585
有形固定資産合計	700,899
無形固定資産	
借地権	3,414
その他	582
無形固定資産合計	3,996
投資その他の資産	
投資有価証券	1 242,518
出資金	1 15,798
敷金及び保証金	6,084

(単位:百万円)

当中間連結会計期間
(2020年9月30日)

繰延税金資産	850
その他	2,525
貸倒引当金	171
投資その他の資産合計	267,604
固定資産合計	972,501
資産合計	1,108,098
負債の部	
流動負債	
営業未払金	3,609
短期借入金	1 57,484
コマーシャル・ペーパー	27,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 2 86,688
未払法人税等	3,307
前受金	4,639
賞与引当金	796
その他	5,356
流動負債合計	188,881
固定負債	
社債	35,000
長期借入金	1, 2 386,134
長期預り敷金保証金	43,027
繰延税金負債	75,736
退職給付に係る負債	2,751
役員退職慰労引当金	738
その他	2,118
固定負債合計	545,507
負債合計	734,389
純資産の部	
株主資本	
資本金	10,000
資本剰余金	50,023
利益剰余金	231,480
自己株式	841
株主資本合計	290,661
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	82,442
繰延ヘッジ損益	234
退職給付に係る調整累計額	419
その他の包括利益累計額合計	82,627
非支配株主持分	419
純資産合計	373,708
負債純資産合計	1,108,098

【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)

	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	46,511
営業原価	29,712
営業総利益	16,799
販売費及び一般管理費	1 6,165
営業利益	10,633
営業外収益	
受取利息	0
受取配当金	2,638
持分法による投資利益	571
その他	249
営業外収益合計	3,460
営業外費用	
支払利息	2,030
支払手数料	276
その他	143
営業外費用合計	2,450
経常利益	11,644
特別利益	
固定資産売却益	2 3,218
投資有価証券売却益	168
受取補償金	328
負ののれん発生益	86,345
段階取得に係る差益	418
特別利益合計	90,478
特別損失	
固定資産除却損	1,606
建替関連損失	1,343
本社統合費用	141
特別損失合計	3,090
税金等調整前中間純利益	99,032
法人税、住民税及び事業税	3,880
法人税等調整額	404
法人税等合計	3,476
中間純利益	95,555
非支配株主に帰属する中間純利益	54
親会社株主に帰属する中間純利益	95,500

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	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	95,555
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	38,800
繰延ヘッジ損益	30
退職給付に係る調整額	19
持分法適用会社に対する持分相当額	82
その他の包括利益合計	38,667
中間包括利益	134,223
(内訳)	
親会社株主に係る中間包括利益	134,168
非支配株主に係る中間包括利益	54

【中間連結株主資本等変動計算書】

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	自己株式	株主資本合計
当期首残高	17,000	13,761	136,932	538	167,155
当中間期変動額					
株式移転による変動	7,000	37,499		1,541	28,957
剰余金の配当			952		952
親会社株主に帰属する中間純利益			95,500		95,500
自己株式の消却		1,237		1,237	-
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	7,000	36,261	94,548	303	123,506
当中間期末残高	10,000	50,023	231,480	841	290,661

	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	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	43,724	203	439	43,960	436	211,552
当中間期変動額						
株式移転による変動						28,957
剰余金の配当						952
親会社株主に帰属する中間純利益						95,500
自己株式の消却						-
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	38,717	30	19	38,667	17	38,650
当中間期変動額合計	38,717	30	19	38,667	17	162,156
当中間期末残高	82,442	234	419	82,627	419	373,708

【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

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	99,032
減価償却費	5,123
負ののれん発生益	86,345
段階取得に係る差損益（は益）	418
建替関連損失	1,343
貸倒引当金の増減額（は減少）	0
賞与引当金の増減額（は減少）	13
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	57
受取利息及び受取配当金	2,639
支払利息	2,030
持分法による投資損益（は益）	571
有形固定資産売却損益（は益）	3,218
固定資産除却損	1,606
投資有価証券売却損益（は益）	168
受取補償金	328
売上債権の増減額（は増加）	2,216
たな卸資産の増減額（は増加）	1,186
敷金及び保証金の増減額（は増加）	95
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	429
仕入債務の増減額（は減少）	2,489
その他	741
小計	13,149
利息及び配当金の受取額	2,639
利息の支払額	2,024
補償金の受取額	328
法人税等の支払額	3,452
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,640
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	22,620
有形固定資産の売却による収入	6,390
投資有価証券の取得による支出	631
投資有価証券の売却による収入	1,439
長期貸付けによる支出	90
出資金の払込による支出	1
出資金の回収による収入	0
建替関連費用の支出	1,343
その他	287
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,144

(単位：百万円)

当中間連結会計期間
(自 2020年4月1日
至 2020年9月30日)

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)	3,000
コマーシャル・ペーパーの純増減額(は減少)	20,000
長期借入れによる収入	32,491
長期借入金の返済による支出	32,262
リース債務の返済による支出	47
配当金の支払額	952
非支配株主への配当金の支払額	72
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,156
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	15,652
現金及び現金同等物の期首残高	36,963
株式移転に伴う現金及び現金同等物の増加額	2 9,425
現金及び現金同等物の中間期末残高	1 62,041

【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

(1) 連結子会社の数 10社

連結子会社の名称

日本土地建物(株)、日本土地建物販売(株)、日土地ビルサービス(株)、日土地建設(株)、
日土地アセットマネジメント(株)、(株)レイクウッドコーポレーション、(同)クスノキを営業者とする匿名組合、
中央不動産(株)、中央ビルマネジメント(株)、中央ビルテクノ(株)

(2) 主要な非連結子会社の名称等

虎ノ門リアルエステート(株)

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、中間純損益及び利益剰余金（持分に見合う額）等はいずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲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

5社

主要な会社等の名称

日新建物(株)
(株)データ・キーピング・サービス
(株)トータル保険サービス
峰岸不動産(株)

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称等

虎ノ門リアルエステート(株)

持分法を適用しない理由

持分法非適用会社は、それぞれ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乏しいため、持分法の適用範囲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

連結子会社のうち、(同)クスノキを営業者とする匿名組合の中間決算日は6月30日であります。

中間連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の中間財務諸表を使用し、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

その他の連結子会社の中間決算日は、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

有価証券

a 満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

b その他有価証券

時価のあるもの

中間連結会計期間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

デリバティブ

時価法

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく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（建物附属設備は除く）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。

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）に基づく定額法を採用しております。

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（リース契約上に残価保証の取り決めがある場合は当該残価保証額）として算定する定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

従業員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に充てるため、内規に基づく中間期末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中間連結会計期間末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数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することとしております。

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、退職給付に係る中間期末自己都合要支給額を退職給付債務とし、企業年金制度については、直近の年金財政計算上の数理債務をもって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

金利スワップは、原則として繰延ヘッジによっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段> 金利スワップ

<ヘッジ対象> 借入金

ヘッジ方針

将来の金利変動リスクを回避するために金利スワップ取引を利用しており、投機目的の取引は行わない方針であります。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュフローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフローの変動の累計とを比較し、両者の変動額等を基礎に判定しております。但し、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

(6) 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取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(7) 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、税抜方式によっております。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の影響については、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難な状況にありますが、外部情報源の情報等を踏まえ、少なくとも一定期間継続するものと仮定し、繰延税金資産の回収可能性の見積りを行うなど会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多いことから、今後さらに長期化した場合、賃料の減少、開発プロジェクトの計画スケジュール変更や、住宅分譲における需要面への影響等、当中間連結会計期間以降の当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(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。

	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
建物	82,852百万円
土地	335,586百万円
建設仮勘定	226百万円
投資有価証券	63,940百万円
出資金	1,750百万円
計	484,355百万円

担保付債務は次のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
短期借入金	17,684百万円
1年内返済予定の長期借入金	50,964百万円
長期借入金	214,735百万円
計	283,384百万円

2 ノンリコース債務

借入金に含まれるノンリコース債務は次のとおりであります。

	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	708百万円
長期借入金	17,376百万円

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。

	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
現金及び預金	1,825百万円
建物	12,555百万円
構築物	239百万円
工具、器具及び備品	0百万円
土地	7,265百万円

(中間連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費の主な項目

	当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
広告費	426百万円
役員報酬	337百万円
給料諸手当	2,422百万円
賞与引当金繰入額	540百万円
退職給付費用	194百万円
役員退職慰労引当金繰入額	87百万円
業務委託費	461百万円
租税公課	753百万円

2 固定資産売却益の内容

	当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
土地	2,865百万円
建物他	352百万円
計	3,218百万円

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式(株)		3,668,543	63,710	3,604,833

(注) 普通株式数の増加は、2020年4月1日付で日本土地建物株式会社及び中央不動産株式会社による共同株式移転の方式により当社が設立され、新株を発行したことによるものです。また、普通株式数の減少は、2020年8月20日開催取締役会決議により、2020年8月31日を消却日として自己株式の消却を実施したことによるものです。

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式(株)		122,953	63,710	59,243

(注) 自己株式数の増加は、2020年4月1日付で共同株式移転の方式による完全親会社として当社が設立されたことにより、日本土地建物株式会社及び中央不動産株式会社が相互に保有していた株式に対し、それぞれ当社の新株として交付されたことによるものです。また、同日付で持分法適用会社が保有していた両社株式に対し、当社の新株が交付されたため、その持分が増加しております。

自己株式数の減少は、上記において日本土地建物株式会社及び中央不動産株式会社が保有する当社株式を当社へ現物配当した後に、2020年8月20日開催取締役会決議により、2020年8月31日を以って自己株式の消却を実施したことによるものです。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

当社は、2020年4月1日に共同株式移転により設立された共同持株会社であるため、配当金の支払額は下記の完全子会社の定時株主総会において決議された金額であります。

(日本土地建物株)

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6月29日 定時株主総会	普通株式	495	200	2020年3月31日	2020年6月30日

(注) 中央不動産株が保有していた株式に係る配当を含めて記載しております。

(中央不動産株)

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6月29日 定時株主総会	普通株式	475	74	2020年3月31日	2020年6月30日

(注) 日本土地建物株が保有していた株式に係る配当を含めて記載しております。

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年11月30日 取締役会	普通株式	利益剰余金	720	200	2020年9月30日	2020年12月25日

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 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。

2 株式移転により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式移転により新たに中央不動産株式会社及びその関係会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。

資産合計	275,339百万円
うち有形固定資産	235,834百万円
負債合計	158,076百万円
うち1年内返済予定の長期借入金	29,782百万円
うち長期借入金	76,322百万円
うち繰延税金負債	32,195百万円

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として賃貸ビルに係る設備であります。

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 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)

	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
1年内	420
1年超	5,230
合計	5,650

(貸主側)

(単位:百万円)

	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
1年内	16,381
1年超	51,263
合計	67,644

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

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	62,041	62,041	
(2) 有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的債券	10	10	0
その他有価証券	171,709	171,709	
資産計	233,760	233,760	0
(1) 短期借入金	57,484	57,484	
(2) コマーシャル・ペーパー	27,000	27,000	
(3) 社債	35,000	34,556	443
(4) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	472,822	474,630	1,808
負債計	592,307	593,671	1,364
デリバティブ取引	449	449	

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

資 産

(1)現金及び預金

これらは短期間で決済されるものであるため、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。

(2)有価証券及び投資有価証券

これらの時価については、株式等は取引所の価格、債券は日本証券業協会の公表価格(公社債店頭売買参考統計値)、投資信託は公表されている基準価額によっております。

また、保有目的ごとの有価証券については、「有価証券関係」注記を参照ください。

負 債

(1)短期借入金及び(2)コマーシャル・ペーパー

これらは短期間で決済されるものであるため、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)社債

当社の発行する公募社債は日本証券業協会が公表する売買参考価格によっております。

(4)1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

上記のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。なお、変動金利によるもののうち、金利スワップの特例処理の対象とされたものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、固定金利によるものと同様の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)の注記を参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:百万円)

区分	2020年9月30日
非上場株式等*1	25,548
出資金等*2	15,798
長期預り敷金保証金*3	43,027

(*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) 出資金等については、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。

(*3) 賃貸物件における賃借人から預託されている受入敷金保証金は、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り、その他の預託金等についても、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。

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

当中間連結会計期間(2020年9月30日)

(単位:百万円)

区分	中間連結貸借対照表計上額	時価	差額
時価が中間連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債	10	10	0
合計	10	10	0

2 その他有価証券

当中間連結会計期間(2020年9月30日)

(単位:百万円)

区分	中間連結決算日における 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	162,883	42,854	120,029
その他	1,399	358	1,041
小計	164,282	43,212	121,070
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	7,426	9,453	2,026
小計	7,426	9,453	2,026
合計	171,709	52,665	119,043

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

(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

金利関連

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	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	23,000	23,000	449
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	77,818	60,179	(*)

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

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(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の中間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)

			当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
賃貸等不動産	中間連結貸借対照表計上額	期首残高	512,622
		期中増減額	15,215
		中間期末残高	527,838
	中間期末時価	729,289	
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	中間連結貸借対照表計上額	期首残高	169,412
		期中増減額	2,617
		中間期末残高	166,794
	中間期末時価	236,862	

(注) 1 中間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、当中間連結会計期間の主な増加は、物件取得15,541百万円、竣工物件に係る資産計上処理4,161百万円であり、主な減少は、物件売却3,155百万円、減価償却費4,698百万円であります。

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

4 賃貸用オフィスビルの一部については、当社及び一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

(企業結合等関係)

企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

中央不動産株式会社 不動産業

(2) 企業結合を行った主な理由

中央不動産株式会社及び日本土地建物株式会社(以下、「両社」という。)は、これまで長年にわたって各事業部門で親密な交流を継続してまいりましたが、両社の持つ営業基盤や財務基盤を一元化し拡充させることで、不動産業界での競争力を高め、経営環境の変化に応じた新たな成長戦略を確立するとともに総合不動産業として更に発展すべく、経営統合することで合意に至りました。

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

(3) 企業結合日

2020年4月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式移転による共同持株会社の設立

(5) 結合後企業の名称

中央日本土地建物グループ株式会社

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準上の取得決定要素に基づいております。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

2020年4月1日から2020年9月30日

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	株式移転直前に保有していた中央不動産の普通株式と交換された共同持株会社の普通株式	398百万円
	企業結合日に交付した共同持株会社の普通株式	30,100百万円
取得原価		30,499百万円

4. 株式の種類別の移転比率及びその算定方法並びに交付株式数

(1) 株式の種類別の移転比率

日本土地建物株式会社の普通株式1株に対し、共同持株会社の普通株式1株
中央不動産株式会社の普通株式1株に対し、共同持株会社の普通株式0.185株

(2) 算定方法

本株式移転に用いられる株式移転比率の合意にあたって公正性を期すため、日本土地建物株式会社は株式会社AGSコンサルティングを、中央不動産株式会社は本間・田中会計事務所をそれぞれ第三者算定機関として株式移転比率の算定を依頼しました。これら第三者機関による算定・分析結果を参考に、それぞれ両社の財務の状況、資産の状況、将来の見通し等の要因を総合的に勘案し、両社間で株式移転比率について慎重に交渉・協議を重ねた結果、日本土地建物株式会社においては2019年10月25日に、中央不動産株式会社においては2019年10月17日に、開催された両社の各取締役会において最終的に上記4(1)記載の株式移転比率が妥当であるとの判断に至り、本株式移転における株式移転比率を決定し、合意いたしました。

(3) 交付株式数

普通株式：3,668,543株

5. 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額

段階取得に係る差益 418百万円

6．企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

(1) 資産の額	275,339百万円
うち有形固定資産	235,834百万円
(2) 負債の額	158,076百万円
うち1年内返済予定の長期借入金	29,782百万円
うち長期借入金	76,322百万円
うち繰延税金負債	32,195百万円

7．負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

86,345百万円

(2) 発生原因

取得原価が受け入れた資産及び引き受けた負債に配分された純額を下回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

共通支配下の取引等

1．取引の概要

(1) 対象となった事業の名称

日本土地建物株式会社において発行した社債に係る権利義務

(2) 企業結合日

2020年8月31日

(3) 企業結合の法的形式

日本土地建物株式会社を分割会社とし、当社を承継会社とする吸収分割です。

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) その他取引の概要に関する事項

ア．本件分割の目的

当社は、2020年4月1日付で、中央不動産株式会社及び日本土地建物株式会社により、共同株式移転の方式によって設立されました。本分割の目的は、日本土地建物株式会社において発行した社債に係る権利義務を承継することにより、当社グループにおける資金調達の一元化を企図したものです。

イ．吸収分割に係る割当ての内容

本件分割に関し、当社は日本土地建物株式会社に対し、対価を交付しません。

ウ．承継する権利義務

本件分割に際し、当社が日本土地建物株式会社から承継する権利義務は、次の各社債による資金調達・償還・管理業務に関する資産、負債、契約上の地位その他の権利義務で、承継する債務と同額の現預金並びに同社が締結している本業務にかかる一切の契約に関する契約上の地位及びこれらに基づき発生した一切の権利義務であり、雇用契約を除きます。また、当社が承継する権利義務は、法令上承継可能な本業務に係る免許、許可、認可、承認、登録届出等並びに明示的に移転・承継の対象とされた債務以外の本業務に関連するすべての債務（契約に基づき生じるものを含み、未発生のものその他の潜在債務も含む）であります。

銘柄	発行額（残高）	償還期限
第1回無担保社債	7,000百万円	2022年10月26日
第2回無担保社債	3,000百万円	2024年10月24日
第3回無担保社債	7,000百万円	2023年10月25日
第4回無担保社債	3,000百万円	2028年10月25日
第5回無担保社債	10,000百万円	2025年2月20日
第6回無担保社債	5,000百万円	2030年2月20日
合計	35,000百万円	

なお、当社が承継する債務は、免責的債務引受の方法によって承継しております。

エ．吸収分割承継会社の資本金及び資本準備金

当社は、本件分割により資本金及び準備金の額は増加をしておりません。

2．実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成31年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成31年1月16日)に基づき、共通支配下の取引等として処理しております。

(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、総合不動産業として、都市開発事業、住宅事業を中心に多角的に事業を展開しており、「都市開発事業」、「住宅事業」、「不動産ソリューション事業」及び「資産運用事業」の4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通りであります。

- 都市開発事業 : オフィスビル・商業施設等の企画・開発・賃貸・運営等
 住宅事業 : マンション・戸建住宅等の企画・開発・賃貸・販売等
 不動産ソリューション事業 : 不動産仲介、不動産鑑定評価、コンサルティング
 資産運用事業 : 不動産ファンドの組成・運用、不動産証券化に関わるコンサルティング

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

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					その他 (注)1	調整額 (注)2	中間連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リュウ ション事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	25,340	15,865	2,737	1,421	45,366	1,145		46,511
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	162		159	10	332	82	414	
計	25,503	15,865	2,897	1,432	45,698	1,227	414	46,511
セグメント利益又は損失 ()	10,009	2,803	408	311	13,533	323	2,575	10,633
セグメント資産	672,839	137,451	11,131	3,763	825,186	10,494	272,416	1,108,098
その他の項目								
減価償却費	4,049	794	4	0	4,848	165	79	5,093
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	20,471	1,314	14		21,800	275	61	22,137

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、ゴルフ場事業などを含んでおります。

2 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 2,575百万円には、セグメント間取引消去 79百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 2,496百万円が含まれております。

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272,416百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産274,694百万円及びセグメント間消去 2,277百万円が含まれております。

全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない投資有価証券、現金及び預金等であります。

3 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

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、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、中間連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

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】

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負ののれん発生益に関する情報】

当中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

2020年4月1日付で中央不動産株式会社及び日本土地建物株式会社が当社の完全子会社となったことに伴い、負ののれん発生益86,345百万円を計上しております。

なお、本件負ののれん発生益は、特別損益に含まれており、報告セグメントに配分していません。

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額及び算定上の基礎並びに1株当たり中間純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
(1) 1株当たり純資産額	105,282.80円
(算定上の基礎)	
純資産の部の合計額(百万円)	373,708
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	419
(うち非支配株主持分)	(419)
普通株式に係る中間期末の純資産額(百万円)	373,289
普通株式の発行済株式数(株)	3,604,833
普通株式の自己株式数(株)	59,243
1株当たり純資産額の算定に用いられた 中間期末の普通株式の数(株)	3,545,590

項目	当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
(2) 1株当たり中間純利益金額	26,935.09円
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する中間純利益金額(百万円)	95,500
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 中間純利益金額(百万円)	95,500
普通株式の期中平均株式数(株)	3,545,590

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

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引等)

当社は、2020年11月30日開催の取締役会において、当社の連結子会社である中央不動産株式会社及び日本土地建物株式会社等は、2020年12月17日開催の取締役会において、2021年4月1日付で当社の連結子会社7社間の吸収合併及び吸収分割等による事業別組織再編に係る決議をいたしました。

1. 取引の概要

(1) 現物配当による日本土地建物販売株式会社の完全子会社化

当社の連結子会社である日本土地建物株式会社が全株式を直接保有する日本土地建物販売株式会社の全株式を、2021年4月1日付(予定)で当社へ現物配当することによる完全子会社化。

(2) 日本土地建物販売株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割

対象となる事業の名称及びその事業の内容

a. 事業名称：日本土地建物株式会社の不動産ソリューション事業

事業内容：不動産コンサルティング、不動産鑑定評価

b. 事業名称：中央不動産株式会社の営業部門の事業

事業内容：不動産売買・賃貸借の仲介、不動産鑑定評価

企業結合日

2021年4月1日(予定)

企業結合の法的形式

中央不動産株式会社及び日本土地建物株式会社を吸収分割会社、日本土地建物販売株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割

結合後企業の名称

中央日土地ソリューションズ株式会社

(3) 日本土地建物株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合当事企業の名称及びその事業の内容

. 吸収合併存続会社

名称：日本土地建物株式会社

事業内容：オフィスビル・商業施設等の開発・賃貸・管理、マンション・戸建住宅等の開発・販売・賃貸

. 吸収合併消滅会社

名称：中央不動産株式会社

事業内容：不動産の所有・賃貸・管理

企業結合日

2021年4月1日(予定)

企業結合の法的形式

中央不動産株式会社を吸収合併消滅会社、日本土地建物株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合後企業の名称

中央日本土地建物株式会社

(4) 日土地ビルサービス株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合当事企業の名称及びその事業の内容

. 吸収合併存続会社

名称：日土地ビルサービス株式会社

事業内容：プロパティマネジメント、不動産の運営管理

・吸収合併消滅会社

名称 : 中央ビルマネジメント株式会社

事業内容 : プロパティマネジメント

企業結合日

2021年4月1日(予定)

企業結合の法的形式

中央ビルマネジメント株式会社を吸収合併消滅会社、日土地ビルサービス株式会社を吸収合併存続会社とする

吸収合併

結合後企業の名称

中央日土地ビルマネジメント株式会社

(5) 日土地建設株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合当事企業の名称及びその事業の内容

・吸収合併存続会社

名称 : 日土地建設株式会社

事業内容 : 建設工事・リニューアル工事、工事の企画・設計・監理

・吸収合併消滅会社

名称 : 中央ビルテクノ株式会社

事業内容 : 建物設備工事・設計・施工・請負・保守管理

企業結合日

2021年4月1日(予定)

企業結合の法的形式

中央ビルテクノ株式会社を吸収合併消滅会社、日土地建設株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合後企業の名称

中央日土地ファシリティーズ株式会社

(6) 現物配当による中央日土地ビルマネジメント株式会社の完全子会社化

2021年4月1日付(予定)で吸収合併した中央日本土地建物株式会社が全株式を直接保有する中央日土地ビルマネジメント株式会社の全株式を、2021年4月1日付(予定)で当社へ現物配当することによる完全子会社化。

(7) 取引の目的を含む取引の概要

中央日本土地建物グループは、中央不動産グループと日本土地建物グループが経営統合により、営業基盤や財務基盤を一元化し拡充させることで、不動産業界での競争力を高め、経営環境の変化に応じた新たな成長戦略を確立するとともに総合不動産として更に発展することを目標としております。具体的には2020年4月1日付にて株式移転の方式により共同持株会社として当社が設立され、傘下の連結子会社7社を2021年4月1日付にて事業別子会社(「都市開発・分譲・賃貸」「仲介・鑑定・CRE戦略支援」「ビル管理」等)へ再編することにより、投資戦略や各事業部門の専門機能の更なる強化を進め、持続的な成長実現に努めて参る所存であります。なお、本事業別組織再編につきましては、2021年1月開催予定の当社の臨時株主総会決議を前提としております。

2. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理を行う予定であります。

【連結附属明細表】

当社は2020年4月1日に日本土地建物と中央不動産との経営統合により設立されました。第1期連結会計年度は2020年4月1日から2021年3月31日までとなり、本有価証券届出書提出日現在において第1期連結会計年度末が到来していないため、「連結附属明細表」については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】

【中間貸借対照表】

(単位：百万円)

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	36,554
関係会社短期貸付金	68,650
その他	564
流動資産合計	105,769
固定資産	
無形固定資産	
ソフトウェア	10
その他	34
無形固定資産合計	44
投資その他の資産	
関係会社株式	177,490
繰延税金資産	55
投資その他の資産合計	177,545
固定資産合計	177,590
資産合計	283,359
負債の部	
流動負債	
営業未払金	25
短期借入金	7,500
コマーシャル・ペーパー	27,000
1年内返済予定の長期借入金	2,924
預り金	783
賞与引当金	43
その他	1,012
流動負債合計	39,288
固定負債	
社債	35,000
長期借入金	28,716
役員退職慰労引当金	7
固定負債合計	63,723
負債合計	103,011

(単位：百万円)

当中間会計期間
(2020年9月30日)

純資産の部	
株主資本	
資本金	10,000
資本剰余金	
資本準備金	10,000
その他資本剰余金	157,490
資本剰余金合計	167,490
利益剰余金	
その他利益剰余金	2,857
繰越利益剰余金	2,857
利益剰余金合計	2,857
株主資本合計	180,347
純資産合計	180,347
負債純資産合計	283,359

【中間損益計算書】

(単位：百万円)

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	3,842
営業原価	342
営業総利益	3,499
販売費及び一般管理費	695
営業利益	2,804
営業外収益	1 0
経常利益	2,804
税引前中間純利益	2,804
法人税、住民税及び事業税	1
法人税等調整額	55
法人税等合計	53
中間純利益	2,857

【中間株主資本等変動計算書】

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					
	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 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計
当期首残高						
当中間期変動額						
株式移転による増加	10,000	10,000	158,727	168,727		
中間純利益					2,857	2,857
自己株式の取得						
自己株式の消却			1,237	1,237		
当中間期変動額合計	10,000	10,000	157,490	167,490	2,857	2,857
当中間期末残高	10,000	10,000	157,490	167,490	2,857	2,857

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本 合計	
当期首残高			
当中間期変動額			
株式移転による増加		178,727	178,727
中間純利益		2,857	2,857
自己株式の取得	1,237	1,237	1,237
自己株式の消却	1,237		
当中間期変動額合計		180,347	180,347
当中間期末残高		180,347	180,347

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

有価証券

子会社株式

移動平均法による原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

無形固定資産

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社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(2) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に充てるため、内規に基づく中間期末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重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

仮払消費税等及び仮受消費税等は両建て表示しており、流動資産その他に含まれている仮払消費税等は46百万円であり、流動負債その他に含まれている仮受消費税等は78百万円であります。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の影響については、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難な状況にありますが、外部情報源の情報等を踏まえ、少なくとも一定期間継続するものと仮定し、繰延税金資産の回収可能性の見積りを行うなど会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多いことから、今後さらに長期化した場合、子会社における賃料の減少、開発プロジェクトの計画スケジュール変更や、住宅分譲における需要面への影響等を通じて、当中間会計期間以降の当社の財政状態、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。

(中間貸借対照表関係)

該当事項はありません。

(中間損益計算書関係)

1 営業外収益の主要項目

	当中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
受取利息	0百万円

2 減価償却実施額

	当中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
無形固定資産	2百万円

(有価証券関係)

子会社株式は、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、子会社株式の時価を記載していません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式の中間貸借対照表計上額は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	当中間会計期間 (2020年9月30日)
子会社株式	177,490
合計	177,490

(企業結合等関係)

中間連結財務諸表の「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略していません。

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引等)

中間連結財務諸表の「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略していません。

【附属明細表】

当社は2020年4月1日に日本土地建物と中央不動産との経営統合により設立されました。第1期事業年度は2020年4月1日から2021年3月31日までとなっており、本有価証券届出書提出日現在において第1期事業年度末が到来していないため、「附属明細表」については記載していません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

当社は2020年4月1日に日本土地建物と中央不動産との経営統合により設立されました。第1期事業年度は2020年4月1日から2021年3月31日までとなっており、本有価証券届出書提出日現在において第1期事業年度末が到来していないため、「主な資産及び負債の内容」については記載していません。

(3) 【その他】

中間配当に関する取締役会の決議を次のとおり行っております。

決議年月日	2020年11月30日
中間配当金の総額	720,966,600円
1株当たりの額	200円

株式移転により当社完全子会社となった日本土地建物株式会社の最近2連結会計年度の連結財務諸表及び中央不動産株式会社の最近2事業年度の財務諸表は以下のとおりです。

日本土地建物

1 連結財務諸表の作成方法について

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 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、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 決算期変更について

2019年1月30日開催の第77期定時株主総会における定款一部変更の決議により、決算期を10月31日から3月31日に変更しました。

従って、前連結会計年度は2018年11月1日から2019年3月31日までの5ヶ月間となっております。

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	3 29,568	3 36,963
営業未収入金	1,975	1,679
完成工事未収入金	268	119
商品	50	51
販売用不動産	2 41,087	48,571
仕掛販売用不動産	5,228	9,199
販売用不動産信託受益権	6,170	6,215
前払費用	475	529
未収消費税等	1,076	-
その他	1,987	1,660
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	87,887	104,989
固定資産		
有形固定資産		
建物	2, 3 233,321	2, 3 236,444
減価償却累計額	102,176	108,273
建物（純額）	131,145	128,171
構築物	3 4,825	3 4,897
減価償却累計額	2,987	3,140
構築物（純額）	1,838	1,757
機械装置及び運搬具	3,050	2,974
減価償却累計額	2,321	2,381
機械装置及び運搬具（純額）	728	592
工具、器具及び備品	3,472	3 3,584
減価償却累計額	2,847	2,883
工具、器具及び備品（純額）	624	700
土地	2, 3 299,541	2, 3 310,228
リース資産	980	885
減価償却累計額	600	553
リース資産（純額）	379	331
建設仮勘定	2,278	10,404
有形固定資産合計	436,537	452,185
無形固定資産		
借地権	3,012	2,962
その他	483	402
無形固定資産合計	3,496	3,364
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 159,754	1, 2 159,613
出資金	1, 2 23,144	1, 2 15,792
長期貸付金	187	187
長期前払費用	1,067	897

(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)
敷金及び保証金	5,896	6,133
繰延税金資産	739	755
その他	1,086	1,207
貸倒引当金	130	127
投資その他の資産合計	191,746	184,459
固定資産合計	631,780	640,010
資産合計	719,668	745,000
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,871	4,896
短期借入金	2 58,829	2 49,065
コマーシャル・ペーパー	8,000	7,000
1年内返済予定の長期借入金	2, 3 51,892	2, 3 54,422
未払費用	341	372
未払法人税等	1,948	1,038
未払消費税等	932	685
前受金	2,759	3,286
預り金	523	621
賞与引当金	710	724
その他	779	257
流動負債合計	129,589	122,370
固定負債		
社債	20,000	35,000
長期借入金	2, 3 281,346	2, 3 312,057
長期預り敷金保証金	33,738	33,648
繰延税金負債	35,103	26,742
退職給付に係る負債	2,704	2,309
役員退職慰労引当金	687	751
その他	619	567
固定負債合計	374,199	411,077
負債合計	503,789	533,447
純資産の部		
株主資本		
資本金	17,000	17,000
資本剰余金	16,785	13,761
利益剰余金	122,270	136,932
自己株式	3,809	538
株主資本合計	152,245	167,155
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	60,815	43,724
繰延ヘッジ損益	228	203
退職給付に係る調整累計額	183	439
その他の包括利益累計額合計	60,769	43,960
非支配株主持分	2,863	436
純資産合計	215,878	211,552
負債純資産合計	719,668	745,000

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11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	27,734	72,132
営業原価	16,550	1 46,054
営業総利益	11,183	26,077
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	456	1,071
役員報酬	198	497
給料及び手当	1,311	4,009
賞与引当金繰入額	377	433
退職給付費用	143	325
役員退職慰労引当金繰入額	62	153
業務委託費	274	756
租税公課	528	1,243
その他	616	1,853
販売費及び一般管理費合計	3,969	10,346
営業利益	7,213	15,731
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	2,424	4,795
持分法による投資利益	436	692
その他	144	584
営業外収益合計	3,006	6,073
営業外費用		
支払利息	1,241	2,982
その他	215	886
営業外費用合計	1,456	3,868
経常利益	8,764	17,937
特別利益		
固定資産売却益	2 3,407	2 1,294
投資有価証券売却益	3,268	805
特別利益合計	6,676	2,099
特別損失		
固定資産売却損	-	3 627
固定資産除却損	4 52	4 8
投資有価証券評価損	-	506
本社統合費用	-	471
その他	-	1
特別損失合計	52	1,615
税金等調整前当期純利益	15,387	18,422
法人税、住民税及び事業税	2,513	3,500
法人税等調整額	1,303	1,035
法人税等合計	3,816	2,465
当期純利益	11,571	15,956
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失()	659	58
親会社株主に帰属する当期純利益	10,912	16,015

連結包括利益計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年11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	11,571	15,956
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	13,163	17,091
繰延ヘッジ損益	146	25
退職給付に係る調整額	25	255
持分法適用会社に対する持分相当額	9	0
その他の包括利益合計	1 13,294	1 16,809
包括利益	1,722	853
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,381	794
非支配株主に係る包括利益	659	58

連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年11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	自己株式	株主資本合計
当期首残高	17,000	16,785	111,952	3,809	141,927
当期変動額					
剰余金の配当			595		595
親会社株主に帰属する当期純利益			10,912		10,912
連結範囲の変動			-		-
自己株式の消却		-		-	-
連結子会社株式の取得による持分の増減		-			-
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減				-	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	10,317	-	10,317
当期末残高	17,000	16,785	122,270	3,809	152,245

	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	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	73,988	81	157	74,064	2,676	218,668
当期変動額						
剰余金の配当						595
親会社株主に帰属する当期純利益						10,912
連結範囲の変動					-	-
自己株式の消却						-
連結子会社株式の取得による持分の増減					-	-
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減						-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	13,173	146	25	13,294	187	13,107
当期変動額合計	13,173	146	25	13,294	187	2,789
当期末残高	60,815	228	183	60,769	2,863	215,878

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	自己株式	株主資本合計
当期首残高	17,000	16,785	122,270	3,809	152,245
当期変動額					
剰余金の配当			892		892
親会社株主に帰属する当期純利益			16,015		16,015
連結範囲の変動			461		461
自己株式の消却		3,239		3,239	-
連結子会社株式の取得による持分の増減		216			216
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減				32	32
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	3,023	14,661	3,271	14,910
当期末残高	17,000	13,761	136,932	538	167,155

	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	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	60,815	228	183	60,769	2,863	215,878
当期変動額						
剰余金の配当						892
親会社株主に帰属する当期純利益						16,015
連結範囲の変動					1,917	2,378
自己株式の消却						-
連結子会社株式の取得による持分の増減					416	200
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減						32
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,090	25	255	16,809	92	16,902
当期変動額合計	17,090	25	255	16,809	2,426	4,326
当期末残高	43,724	203	439	43,960	436	211,552

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11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	15,387	18,422
減価償却費	3,247	7,593
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	2
賞与引当金の増減額(は減少)	1	13
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	7	61
受取利息及び受取配当金	2,425	4,797
支払利息	1,241	2,982
持分法による投資損益(は益)	436	692
有形固定資産売却損益(は益)	3,407	666
固定資産除却損	52	8
投資有価証券売却損益(は益)	3,268	804
投資有価証券評価損益(は益)	-	506
本社統合費用	-	471
売上債権の増減額(は増加)	127	444
たな卸資産の増減額(は増加)	10,770	11,322
敷金及び保証金の増減額(は増加)	244	237
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	709	543
仕入債務の増減額(は減少)	794	3,740
その他	529	543
小計	1,100	16,808
利息及び配当金の受取額	2,432	4,797
利息の支払額	1,278	2,946
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	1,346	4,536
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,293	14,123
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	13,303	23,759
有形固定資産の売却による収入	36,307	1,129
投資有価証券の取得による支出	5,406	18,559
投資有価証券の売却による収入	6,188	806
貸付金の回収による収入	-	330
出資金の払込による支出	595	-
出資金の回収による収入	34	1,130
その他	427	252
投資活動によるキャッシュ・フロー	22,798	39,175

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年11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)
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)	16,282	9,764
コマーシャル・ペーパーの純増減額(は減少)	8,000	1,000
長期借入れによる収入	22,980	85,301
長期借入金の返済による支出	60,884	52,098
社債の発行による収入	-	15,000
リース債務の返済による支出	41	47
配当金の支払額	595	892
非支配株主への配当金の支払額	305	454
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	-	200
非支配株主への払戻による支出	-	2,118
その他	157	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,720	33,724
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	6,784	8,672
現金及び現金同等物の期首残高	22,783	29,568
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	1,277
現金及び現金同等物の期末残高	1 29,568	1 36,963

〔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

(1) 連結子会社の数 6社

連結子会社の名称

日本土地建物販売㈱、日土地ビルサービス㈱、日土地建設㈱、

日土地アセットマネジメント㈱、㈱レイクウッドコーポレーション、(同)クスノキを営業者とする匿名組合

有限会社ネオパス・エフアイエスを営業者とする匿名組合は、清算終了したため、連結の範囲より除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

虎ノ門リアルエステート㈱

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲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 3社

持分法適用会社の名称

日新建物㈱

㈱データ・キーピング・サービス

㈱トータル保険サービス

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称

虎ノ門リアルエステート㈱

(持分法を適用しない理由)

持分法非適用会社は、それぞれ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乏しいため、持分法の適用範囲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

連結子会社のうち、合同会社クスノキを営業者とする匿名組合の決算日は12月31日であります。

連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

a 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

b 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

デリバティブ取引により生ずる債権及び債務

時価法

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく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。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以降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。

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)に基づく定額法を採用しております。

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(リース契約上に残価保証の取り決めがある場合は当該残価保証額)として算定する定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

従業員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に充てるため、内規に基づく期末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、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間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することとしております。

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し、企業年金制度については、直近の年金財政計算上の数理債務をもって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

金利スワップは、原則として繰延ヘッジによっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	借入金

ヘッジ方針

将来の金利変動リスクを回避するために金利スワップを利用しており、投機目的の取引は行わない方針であります。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュフローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュフローの変動の累計とを比較し、両者の変動額等を基礎に判定しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

(6) 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取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、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短期的な投資からなっております。

(7) 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、税抜方式によっております。

(未適用の会計基準等)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)

「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日)

(1) 概要

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

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

「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)

「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)

「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)

「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)

「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

- ・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 2020年3月31日)

(1) 概要

関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に、採用した会計処理の原則及び手続きの概要を示すことを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年3月期の年度末より適用予定であります。

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)

(1) 概要

当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目における会計上の見積りの内容について、財務諸表利用者の理解に資する情報を開示することを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年3月期の年度末より適用予定であります。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の影響については、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難な状況にありますが、外部情報源の情報等を踏まえ、少なくとも一定期間継続するものと仮定し、繰延税金資産の回収可能性の見積りを行うなど会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多いことから、今後さらに長期化した場合、賃料の減少、開発プロジェクトの計画スケジュール変更や、住宅分譲における需要面への影響等、翌連結会計年度の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	13,970百万円	34,582百万円
出資金	12,247百万円	11,171百万円

2 担保に供している資産及び担保付債務は、以下のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
販売用不動産	1,588百万円	百万円
建物	74,352百万円	67,807百万円
土地	159,285百万円	153,011百万円
投資有価証券	55,850百万円	36,580百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	292,826百万円	259,149百万円

(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	41,829百万円	13,215百万円
1年内返済予定の長期借入金	22,482百万円	19,418百万円
長期借入金	158,300百万円	171,119百万円
計	222,611百万円	203,752百万円

3 ノンリコース債務

借入金に含まれる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	708百万円	708百万円
長期借入金	19,517百万円	17,730百万円

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	2,212百万円	2,285百万円
建物	13,049百万円	12,611百万円
構築物	261百万円	241百万円
工具、器具及び備品	百万円	0百万円
土地	7,265百万円	7,265百万円

(連結損益計算書関係)

- 1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年11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)
営業原価	百万円	561百万円

- 2 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11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)
土地	4,350百万円	1,250百万円
建物他	942百万円	43百万円
計	3,407百万円	1,294百万円

- 3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年11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)
土地	百万円	114百万円
建物他	百万円	512百万円
計	百万円	627百万円

- 4 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2018年11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	5百万円	8百万円
構築物	百万円	0百万円
機械装置及び運搬具	百万円	0百万円
工具、器具及び備品	百万円	0百万円
解体撤去費用	47百万円	百万円
計	52百万円	8百万円

(連結包括利益計算書関係)

1 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11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	18,973百万円	25,064百万円
組替調整額	- 百万円	506百万円
税効果調整前	18,973百万円	24,557百万円
税効果額	5,809百万円	7,466百万円
その他有価証券評価差額金	13,163百万円	17,091百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	219百万円	4百万円
組替調整額	8百万円	40百万円
税効果調整前	211百万円	36百万円
税効果額	64百万円	11百万円
繰延ヘッジ損益	146百万円	25百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	44百万円	392百万円
組替調整額	7百万円	23百万円
税効果調整前	37百万円	368百万円
税効果額	11百万円	112百万円
退職給付に係る調整額	25百万円	255百万円
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	8百万円	0百万円
組替調整額	1百万円	- 百万円
持分法適用会社に対する持分相当額	9百万円	0百万円
その他の包括利益合計	13,294百万円	16,809百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年11月1日 至 2019年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	2,604,000			2,604,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	175,009			175,009

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年1月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	595	240	2018年10月31日	2019年1月31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	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	396	160	2019年3月31日	2019年6月27日

当連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	2,604,000		124,600	2,479,400

(注) 発行済株式の総数の減少は、2020年3月31日付の自己株式の消却による減少であります。

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	175,009		127,432	47,577

(注) 自己株式の株式数の減少は、持分法適用会社に対する持分減少及び2020年3月31日付の自己株式の消却による減少であります。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	396	160	2019年3月31日	2019年6月27日
2019年11月22日 取締役会	普通株式	利益剰余金	495	200	2019年9月30日	2019年12月25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	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	495	200	2020年3月31日	2020年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と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

主として賃貸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 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

(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	7	7
1年超	15	23
合計	22	30

(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安全かつ流動性の高い預金等に限定し、また、資金調達については主に金融機関からの借入や社債の発行による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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金融商品((注2)参照)や子会社株式及び関連会社株式は次表には含めておりません。

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	29,568	29,568	-
(2) 投資有価証券			
満期保有目的債券	65	66	1
その他有価証券	127,955	127,955	-
資産計	157,589	157,590	1
(1) 短期借入金	58,829	58,829	-
(2) コマーシャル・ペーパー	8,000	8,000	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	51,892	51,892	-
(4) 社債	20,000	20,064	64
(5) 長期借入金	281,346	281,781	435
負債計	420,067	420,567	499
デリバティブ取引	329	329	-

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	36,963	36,963	-
(2) 投資有価証券			
満期保有目的債券	10	10	0
その他有価証券	102,891	102,891	-
資産計	139,865	139,865	0
(1) 短期借入金	49,065	49,065	-
(2) コマーシャル・ペーパー	7,000	7,000	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	54,422	54,422	-
(4) 社債	35,000	34,750	249
(5) 長期借入金	312,057	310,523	1,533
負債計	457,545	455,762	1,783
デリバティブ取引	293	293	-

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

資 産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるものであるため、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。

(2) 投資有価証券

これらの時価については、株式等は取引所の価格、債券は日本証券業協会の公表価格(公社債店頭売買参考統計値)、投資信託は公表されている基準価額によっております。

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

負 債

(1) 短期借入金、(2) コマーシャル・ペーパー、(3) 1年内返済予定の長期借入金

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。

(4) 社債

当社の発行する公募社債は日本証券業協会が公表する売買参考価格によっております。

(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。なお、変動金利によるもののうち、金利スワップの特例処理の対象とされたものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、固定金利によるものと同様の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)の注記を参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	2019年3月31日	2020年3月31日
非上場株式等*1	17,762	22,129
出資金等*2	23,144	15,792
長期預り敷金保証金*3	33,738	33,648

(*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) 出資金等については、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。

(*3) 賃貸物件における賃借人から預託されている受入敷金保証金は、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り、その他の預託金等についても、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・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注3) 金銭債権の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	29,568			
投資有価証券 満期保有目的債券(国債)	55	10		

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	36,963			
投資有価証券 満期保有目的債券(国債)		10		

(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	58,829					
コマーシャル・ペーパー	8,000					
社債				7,000	7,000	6,000
長期借入金	51,892	50,472	54,084	38,903	56,468	81,416
合計	118,721	50,472	54,084	45,903	63,468	87,416

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	49,065					
コマーシャル・ペーパー	7,000					
社債			7,000	7,000	13,000	8,000
長期借入金	54,422	67,714	52,092	62,457	53,354	76,439
合計	110,487	67,714	59,092	69,457	66,354	84,439

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

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	時価	差額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債	65	66	1
合計	65	66	1

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	時価	差額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債	10	10	0
合計	10	10	0

2 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	121,665	33,740	87,924
その他	1,388	358	1,029
小計	123,053	34,098	88,954
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	4,901	6,186	1,284
小計	4,901	6,186	1,284
合計	127,955	40,284	87,670

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

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	95,858	31,722	64,135
その他	1,410	358	1,052
小計	97,269	32,081	65,188
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	5,621	7,697	2,075
小計	5,621	7,697	2,075
合計	102,891	39,778	63,112

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

3 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11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			
その他			
合計			

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	531	173	
その他			
合計	531	173	

4 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、投資有価証券について506百万円(その他有価証券の株式506百万円)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デリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されている取引

金利関連

前連結会計年度(2019年3月31日)

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	20,000	20,000	329
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	56,030	50,586	(*)

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

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(2020年3月31日)

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	20,000	20,000	293
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	51,586	49,442	(*)

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

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社は確定給付型の制度として、退職一時金制度及び確定給付企業年金制度を設けております。

また、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。

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11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	5,217百万円	5,264百万円
勤務費用	148百万円	353百万円
利息費用	15百万円	36百万円
数理計算上の差異の発生額	51百万円	401百万円
退職給付の支払額	65百万円	159百万円
退職給付債務の期末残高	5,264百万円	5,093百万円

(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11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	2,884百万円	2,959百万円
期待運用収益	20百万円	47百万円
数理計算上の差異の発生額	7百万円	8百万円
事業主からの拠出額	72百万円	181百万円
退職給付の支払額	10百万円	37百万円
年金資産の期末残高	2,959百万円	3,141百万円

(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11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	386百万円	399百万円
退職給付費用	21百万円	57百万円
退職給付の支払額	8百万円	99百万円
退職給付に係る負債の期末残高	399百万円	357百万円

(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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	3,290百万円	3,098百万円
年金資産	2,959百万円	3,141百万円
	331百万円	42百万円
非積立型制度の退職給付債務	2,372百万円	2,352百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,704百万円	2,309百万円
退職給付に係る負債	2,704百万円	2,309百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,704百万円	2,309百万円

(注) 簡便法を適用した制度を含みます。

(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11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	148百万円	353百万円
利息費用	15百万円	36百万円
期待運用収益	20百万円	47百万円
数理計算上の差異の費用処理額	7百万円	23百万円
簡便法で計算した退職給付費用	21百万円	57百万円
確定給付制度に係る退職給付費用	157百万円	377百万円

(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11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	37百万円	368百万円

(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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
未認識数理計算上の差異	264百万円	632百万円

(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 (2019年3月31日)	当連結会計年度 (2020年3月31日)
生保一般勘定(注)	100%	100%
合計	100%	100%

(注) 生保一般勘定は、生命保険会社が運用する資産で、運用リスクを生命保険会社が負い、保険契約者に対して一定の予定利率を保証するものです。

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) 数理計算上の差異の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (自 2018年11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	0.7%	0.7%
長期期待運用収益率	1.7%	1.6%

なお、予想昇給率については、2020年4月1日を基準日として算定した年齢別昇給指数を使用しております。

(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		
投資有価証券評価損	364百万円	359百万円
出資金評価損	304百万円	304百万円
販売用不動産評価損	3,277百万円	3,291百万円
減損損失	3,918百万円	975百万円
退職給付に係る負債	910百万円	902百万円
役員退職慰労引当金	210百万円	230百万円
繰越欠損金(注)	1,479百万円	-百万円
その他	1,290百万円	1,223百万円
繰延税金資産小計	11,755百万円	7,286百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	7,287百万円	4,383百万円
評価性引当額小計	7,287百万円	4,383百万円
繰延税金資産合計	4,468百万円	2,902百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	26,652百万円	19,186百万円
分割時受入資産評価益	9,591百万円	9,591百万円
固定資産圧縮積立金	2,477百万円	-百万円
その他	111百万円	111百万円
繰延税金負債合計	38,832百万円	28,889百万円
繰延税金負債の純額	34,364百万円	25,986百万円

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

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	合計
税務上の繰越欠損金(a)					1,479	0	1,479百万円
評価性引当額							百万円
繰延税金資産					1,479	0	1,479百万円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより回収可能と判断し、評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度(2020年3月31日)

該当事項はありません

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)		
関連会社持分法損益	0.87%	0.97%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.09%	0.19%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.11%	1.97%
評価性引当額	0.02%	15.78%
連結修正による影響額	2.13%	-%
その他	0.18%	1.29%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	24.80%	13.38%

(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財務諸表計上額及び時価は次の通りであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2018年11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	381,570
		期中増減額	21,658
		期末残高	359,911
	期末時価	515,276	575,906
賃貸等不動産として 使用される部分 を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	72,365
		期中増減額	1,296
		期末残高	71,069
	期末時価	120,018	139,854

- (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は、内幸町ビル等の取得11,456百万円であり、主な減少は、物件売却32,880百万円、減価償却費2,760百万円であります。
当連結会計年度の主な増加は、千葉市稲毛区商業施設等の取得19,188百万円であり、主な減少は、物件売却1,120百万円、減価償却費6,132百万円であります。
- 3 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。
- 4 賃貸用オフィスビルの一部については、当社及び一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は次の通りであります。

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2018年11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	12,133	29,414
	賃貸費用	5,308	14,728
	差額	6,824	14,686
	その他(売却損益等)	3,407	657
賃貸等不動産として 使用される部分 を含む不動産	賃貸収益	3,522	8,322
	賃貸費用	1,780	4,859
	差額	1,741	3,462
	その他(売却損益等)		

- (注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。
なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、建物管理費用、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

(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、総合不動産業として、都市開発事業、住宅事業を中心に多角的に事業を展開しており、「都市開発事業」、「住宅事業」、「不動産ソリューション事業」及び「資産運用事業」の4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通りであります。

都市開発事業	: 都市開発事業の企画・実施、オフィスビル・商業施設の賃貸管理・運営等
住宅事業	: マンション・戸建住宅の企画・開発・販売
不動産ソリューション事業	: 不動産仲介、不動産鑑定評価、コンサルティング
資産運用事業	: 不動産ファンドの組成・運用、不動産証券化に関わるコンサルティング

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11月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リュウシ ョン事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	17,952	5,463	1,936	882	26,235	1,498		27,734
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	104		84	55	244	3	248	
計	18,057	5,463	2,021	937	26,480	1,502	248	27,734
セグメント利益又は損失 ()	8,271	11	322	269	8,875	206	1,454	7,213
セグメント資産	487,933	43,824	9,186	3,802	544,746	10,944	163,977	719,668
その他の項目								
減価償却費	3,085	0	4	3	3,093	124	20	3,238
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	12,534	18			12,553	454	9	12,998

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、ゴルフ事業などを含んでおります。

2 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 1,454百万円には、セグメント間取引消去 53百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 1,401百万円が含まれております。

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163,977百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産166,438百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 2,461百万円が含まれております。

全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない投資有価証券、現金及び預金等であります。

3 セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

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					その他 (注)1	調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユー ション事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	44,060	17,447	4,506	2,485	68,500	3,632		72,132
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	249	0	398	47	696	13	709	
計	44,310	17,447	4,905	2,533	69,196	3,645	709	72,132
セグメント利益又は損失 ()	17,162	441	1,505	809	19,919	89	4,098	15,731
セグメント資産	516,018	50,781	9,775	3,842	580,418	10,533	154,048	745,000
その他の項目								
減価償却費	7,136	15	10	3	7,166	311	94	7,573
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	23,557	11	0		23,569	634	355	24,559

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、ゴルフ事業などを含んでおります。

2 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 4,098百万円には、セグメント間取引消去 419百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 3,679百万円が含まれております。
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154,048百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産155,940百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 1,891百万円が含まれております。
全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない投資有価証券、現金及び預金等であります。

3 セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

[関連情報]

前連結会計年度(自 2018年11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、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月31日)

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、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

[報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報]

前連結会計年度(自 2018年11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。

[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11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。

[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11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]

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

前連結会計年度(自 2018年11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11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	87,697.03円	86,813.79円
1株当たり当期純利益金額	4,492.61円	6,586.51円

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

2 1株当たり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)	215,878	211,552
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	2,863	436
(うち非支配株主持分)	(2,863)	(436)
普通株式に係る純資産額 (百万円)	213,015	211,115
普通株式の発行済株式数 (株)	2,604,000	2,479,400
普通株式の自己株式数 (株)	175,009	47,577
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)	2,428,991	2,431,823

3 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2018年11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金額 (百万円)	10,912	16,015
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)	10,912	16,015
普通株式の期中平均株式数 (株)	2,428,991	2,431,587

(重要な後発事象)

当社と中央不動産株式会社との経営統合について

当社と中央不動産株式会社(以下、「中央不動産」といい、当社と中央不動産を総称して、以下、「両社」という)は、株式移転の方式により2020年4月1日をもって両社の完全親会社となる「中央日本土地建物グループ株式会社」(以下、「共同持株会社」という)を設立すること(以下、「本株式移転」という)について合意し、2019年10月25日開催の当社の取締役会、2019年10月17日開催の中央不動産の取締役会において決議の上、2019年10月25日付で、「株式移転計画書」を共同で作成しました。

また、2019年12月12日に開催されました両社の臨時株主総会において、本株式移転に関する株式移転計画は承認され、2020年4月1日付にて共同持株会社が設立されました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

中央不動産 不動産業

(2) 企業結合を行った主な理由

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

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

(3) 企業結合日

2020年4月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式移転による共同持株会社の設立

(5) 結合後企業の名称

中央日本土地建物グループ株式会社

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準上の取得決定要素に基づいております。

2. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	株式移転直前に保有していた中央不動産の普通株式と交換された共同持株会社の普通株式	398百万円
	企業結合日に交付した共同持株会社の普通株式	30,100百万円
取得原価		30,499百万円

3. 株式の種類別の移転比率及びその算定方法並びに交付株式数

(1) 株式の種類別の移転比率

当社の普通株式1株に対し、共同持株会社の普通株式1株

中央不動産の普通株式1株に対し、共同持株会社の普通株式0.185株

(2) 算定方法

本株式移転に用いられる株式移転比率の合意にあたって公正性を期すため、当社は株式会社AGSコンサルティングを、中央不動産は本間・田中会計事務所をそれぞれ第三者算定機関として株式移転比率の算定を依頼しました。これら第三者機関による算定・分析結果を参考に、それぞれ両社の財務の状況、資産の状況、将来の見通し等の要因を総合的に勘案し、両社間で株式移転比率について慎重に交渉・協議を重ねた結果、当社においては2019年10月25日に、中央不動産においては2019年10月17日に、開催された両社の各取締役会において最終的に上記3(1)記載の株式移転比率が妥当であるとの判断に至り、本株式移転における株式移転比率を決定し、合意いたしました。

(3) 交付株式数

普通株式：3,668,543株

[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
日本土地建物株	第1回無担保社債	2017年 10月26日	7,000	7,000	0.300	無担保社債	2022年 10月26日
	第2回無担保社債	2017年 10月26日	3,000	3,000	0.460	無担保社債	2024年 10月25日
	第3回無担保社債	2018年 10月25日	7,000	7,000	0.280	無担保社債	2023年 10月25日
	第4回無担保社債	2018年 10月25日	3,000	3,000	0.734	無担保社債	2028年 10月25日
	第5回無担保社債	2020年 2月20日		10,000	0.300	無担保社債	2025年 2月20日
	第6回無担保社債	2020年 2月20日		5,000	0.500	無担保社債	2030年 2月20日
合計			20,000	35,000			

(注) 連結決算日後5年内における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)
		7,000	7,000	13,000

[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	58,829	49,065	0.387	
コマーシャル・ペーパー	8,000	7,000	0.024	
1年以内に返済予定の長期借入金	51,184	53,714	0.639	
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	708	708	1.390	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	261,829	294,327	0.640	2036年10月31日
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。)	19,517	17,730	1.594	2023年6月29日
その他有利子負債				
リース債務(1年以内返済予定)	89	76		
リース債務(1年超返済予定)	290	255		2027年3月25日
合計	400,447	422,877		

(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	67,006	51,384	46,143	53,354
ノンリコース長期借入金	708	708	16,314	
その他有利子負債	131	76	20	14

[資産除去債務明細表]

該当事項はありません。

中央不動産

中央不動産は非上場企業であるため、有価証券報告書を作成しておらず、金融商品取引法上の監査は受けておりません。

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

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	5,755	8,644
有価証券	999	-
未収金	74	70
前払費用	118	135
その他流動資産	35	36
流動資産合計	6,983	8,886
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1 37,376	1 37,845
構築物(純額)	398	386
車両(純額)	0	0
器具備品(純額)	248	215
土地	1,3 142,155	1,3 148,785
建設仮勘定	315	1 124
リース資産	11	7
有形固定資産合計	2 180,506	2 187,366
無形固定資産		
借地権	1,038	1,038
リース資産	20	15
その他無形固定資産	63	41
無形固定資産合計	1,121	1,095
投資その他の資産		
投資有価証券	1 19,126	1 16,873
関係会社株式	2,206	2,131
会員権	158	149
差入保証金敷金	26	26
長期前払費用等	108	72
その他投資等	10	10
預託金貸倒引当金	43	43
投資その他の資産合計	21,593	19,222
固定資産合計	203,222	207,684
資産合計	210,205	216,571
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 6,934	1 5,419
1年内返済予定の長期借入金	1 19,071	1 29,782
リース債務	8	7
未払金	277	281
未払費用	122	104

(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)
未払法人税等	174	1,362
未払消費税等	66	-
前受金	1,045	1,333
預り金	21	12
賞与引当金	55	59
その他流動負債	8	8
流動負債合計	27,787	38,373
固定負債		
長期借入金	1 79,108	1 76,322
リース債務	23	15
預り保証金	12	22
預り敷金	1 8,707	1 8,918
退職給付引当金	446	428
役員退職慰労引当金	13	29
資産除去債務	1,336	1,357
金利スワップ負債	103	111
繰延税金負債	12,631	11,001
再評価に係る繰延税金負債	3 5,637	3 5,637
固定負債合計	108,020	103,844
負債合計	135,808	142,218
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,730	2,730
資本剰余金		
その他資本剰余金	18,303	18,303
資本剰余金合計	18,303	18,303
利益剰余金		
利益準備金	682	682
その他利益剰余金		
別途積立金	29,070	32,070
繰越利益剰余金	10,190	10,699
利益剰余金合計	39,942	43,451
株主資本合計	60,976	64,485
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	8,340	4,792
繰延ヘッジ損益	71	77
土地再評価差額金	3 5,152	3 5,152
評価・換算差額等合計	13,421	9,867
純資産合計	74,397	74,352
負債純資産合計	210,205	216,571

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	14,053	14,470
不動産賃貸業務収入	12,854	13,238
仲介・鑑定その他業務収入	1,198	1,231
営業原価	7,291	7,396
不動産賃貸業務原価	7,076	7,163
仲介・鑑定その他業務原価	215	232
営業総利益	6,761	7,073
販売費及び一般管理費		
役員報酬	76	75
給与及び手当	1,044	1,130
賞与引当金繰入額	55	59
退職給付費用	96	92
役員退職慰労引当金繰入額	12	15
業務委託費	32	33
減価償却費	25	21
租税公課	118	173
その他	268	284
販売費及び一般管理費合計	1,730	1,886
営業利益	5,031	5,187
営業外収益		
受取配当金	562	571
その他営業外収益	59	16
営業外収益合計	622	588
営業外費用		
支払利息	1,083	1,014
シンジケートローン手数料	1	-
その他営業外費用	0	28
営業外費用合計	1,085	1,043
経常利益	4,568	4,732
特別利益		
関係会社株式売却益	-	947
投資有価証券売却益	1,055	279
その他特別利益	4	35
特別利益合計	1,059	1,262
特別損失		
本店移転費用	-	108
固定資産売却損	1 368	-
固定資産除却損	2 3	2 71
立退費用	155	42
環境対策費用	45	63
減損損失	39	141
建物解体費用	-	94
特別損失合計	612	521
税引前当期純利益	5,015	5,473
法人税、住民税及び事業税	1,103	1,790
法人税等調整額	26	147
法人税等合計	1,129	1,643
当期純利益	3,886	3,830

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

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

	評価・換算差額等				純 資 産 合 計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土 地 再評価差額金	評価・換算差額等 合 計	
当期首残高	13,380		5,152	18,533	75,945
当期変動額					
別途積立金の積立					
剰余金の配当					321
当期純利益					3,886
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	5,040	71		5,111	5,111
当期変動額合計	5,040	71		5,111	1,547
当期末残高	8,340	71	5,152	13,421	74,397

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

	株 主 資 本				
	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合 計	株 主 資 本 合 計
		別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	682	29,070	10,190	39,942	60,976
当期変動額					
別途積立金の積立		3,000	3,000		
剰余金の配当			321	321	321
当期純利益			3,830	3,830	3,830
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計		3,000	508	3,508	3,508
当期末残高	682	32,070	10,699	43,451	64,485

	評価・換算差額等				純 資 産 合 計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土 地 再評価差額金	評価・換算差額等 合 計	
当期首残高	8,340	71	5,152	13,421	74,397
当期変動額					
別途積立金の積立					
剰余金の配当					321
当期純利益					3,830
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	3,548	5		3,553	3,553
当期変動額合計	3,548	5		3,553	45
当期末残高	4,792	77	5,152	9,867	74,352

キャッシュ・フロー計算書

(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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,015	5,473
減価償却費	2,693	2,639
減損損失	39	141
投資有価証券売却損益(は益)	1,059	1,224
本社移転費用	-	108
預託金貸倒引当金の増減額(は減少)	0	0
賞与引当金の増減額(は減少)	0	3
退職給付引当金の増減額(は減少)	16	18
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	35	15
受取利息及び受取配当金	753	571
支払利息	1,084	1,039
固定資産売却損益(は益)	368	-
固定資産除却損	3	71
売上債権の増減額(は増加)	1	0
敷金及び保証金の増減額(は増加)	0	0
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	142	221
仕入債務の増減額(は減少)	31	6
その他	21	148
小計	7,534	8,040
利息及び配当金の受取額	753	571
利息の支払額	1,092	1,058
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	1,773	635
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,420	6,919
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	1,249	9,644
無形固定資産の取得による支出	58	0
有形固定資産の売却による収入	310	-
有価証券の取得による支出	999	3,051
有価証券の売却による収入	1,713	2,574
その他	0	12
投資活動によるキャッシュ・フロー	284	10,110
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)	760	515
長期借入れによる収入	4,500	15,600
長期借入金の返済による支出	8,352	8,673
リース債務の純増減額(は減少)	14	8
配当金の支払額	321	321
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,920	6,080
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	216	2,889
現金及び現金同等物の期首残高	5,538	5,755
現金及び現金同等物の期末残高	1 5,755	1 8,644

〔注記事項〕

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

有価証券

a. その他有価証券

時価のあるものについては、決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないものについては、移動平均法による原価法

b. 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

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

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

なお、ソフトウェア(自社利用分)については、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 退職給付引当金

従業員及び執行役員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。

(4) 役員退職慰労引当金

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

4. ヘッジ会計の処理の方法

(1) ヘッジ会計の方法

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金

(3) ヘッジ方針

金利リスクの低減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(未適用の会計基準等)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)

「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日)

(1) 概要

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

ステップ1: 顧客との契約を識別する。

ステップ2: 契約における履行義務を識別する。

ステップ3: 取引価格を算定する。

ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

「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)

「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)

「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)

「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)

「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

・「金融商品に関する会計基準」における金融商品

・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 2020年3月31日)

(1) 概要

関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に、採用した会計処理の原則及び手続きの概要を示すことを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年3月期の年度末より適用予定であります。

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)

(1) 概要

当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目における会計上の見積りの内容について、財務諸表利用者の理解に資する情報を開示することを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年3月期の年度末より適用予定であります。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の影響については、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難な状況にありますが、外部情報源の情報等を踏まえ、少なくとも一定期間継続するものと仮定し、繰延税金資産の回収可能性の見積りを行うなど会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多いことから、今後さらに長期化した場合、賃料の減少、開発プロジェクトの計画スケジュール変更や、翌事業年度の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、以下のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
土地	136,826百万円	143,367百万円
建物	34,745百万円	35,219百万円
建設仮勘定	-	32百万円
投資有価証券	12,298百万円	8,226百万円
合計	183,870百万円	186,845百万円

(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(1年内返済予定の長期借入金含む)	23,477百万円	31,095百万円
長期借入金	63,444百万円	57,227百万円
預り敷金	375百万円	375百万円
合計	87,298百万円	88,698百万円

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

2 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	52,411百万円	48,031百万円

3 土地の再評価

当社は、土地の再評価に関する法律(1998年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

- ・再評価の方法・・・・・・・・土地の再評価に関する法律施行令(1998年3月31日公布政令第119号)第2条第4号に定める路線価により算出
- ・再評価を行った年月日・・・・2002年3月31日
- ・再評価を行った土地の当事業年度末における時価と再評価後の帳簿価額の合計額との差額は該当ありません。

(損益計算書関係)

1 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 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)
土地	362百万円	-百万円
建物他	5百万円	-百万円
計	368百万円	-百万円

2 固定資産除却損の内容は、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)
建物	2百万円	58百万円
構築物	0百万円	0百万円
器具備品他	0百万円	12百万円
計	3百万円	71百万円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

該当ありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

該当ありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当の金額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2020年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	475百万円	74円	2020年 3月31日	2020年 6月30日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として賃貸ビル管理に係る設備等であります。

無形固定資産

主としてソフトウェア等であります。

リース資産の減価償却の方法

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

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち、解約不能なものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	当事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
1年内	5	4
1年超	5	1
合計	10	5

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前事業年度(2019年3月31日)

(単位:百万円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	5,755	5,755	
(2) 有価証券及び 投資有価証券	18,368	18,368	
満期保有目的の債券	999	999	
その他有価証券	17,368	17,368	
資産計	24,123	24,123	
(3) 短期借入金	6,934	6,934	
(4) 長期借入金	98,179	99,221	1,041
負債計	105,114	106,155	1,041
(5) デリバティブ取引(*)			
ヘッジ会計が適用されて いないもの			
ヘッジ会計が適用されて いるもの	(103)	(103)	

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

当事業年度(2020年3月31日)

(単位:百万円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	8,644	8,644	
(2) 投資有価証券 其他有価証券	12,833	12,833	
資産計	21,477	21,477	
(3) 短期借入金	5,419	5,419	
(4) 長期借入金	106,105	106,781	676
負債計	111,524	112,200	676
(5) デリバティブ取引(*)			
ヘッジ会計が適用されて いないもの			
ヘッジ会計が適用されて いるもの	(111)	(111)	

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

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

(1) 現金及び預金

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

(2) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。債券については元利金等の合計額を期間及び信用リスクを加味した利率で割引いて算定する方法によっております。

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

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

(3) 短期借入金

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

(4) 長期借入金

時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金の一部は金利スワップの特例処理の対象とされており(下記(5)参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割引いて算定する方法によっております。

なお、1年内返済予定の長期借入金を含めて記載しております。

(5) デリバティブ取引

金利スワップ取引で繰延ヘッジ会計によるものは、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。また、金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。(上記(4)参照)詳細は(デリバティブ取引関係)の注記を参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	2019年3月31日	2020年3月31日
非上場株式等*1	1,740	1,740
組合等出資金等*2	16	2,300
預り敷金*3	8,707	8,918

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

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

(*3) 賃貸物件における賃借人から預託されている「預り敷金」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り、その他の預託金等についても、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・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(2019年3月31日)

(単位:百万円)

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

当事業年度(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	8,644			

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前事業年度(2019年3月31日)

(単位:百万円)

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

当事業年度(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	5,419					
長期借入金	29,782	19,431	15,095	16,309	9,276	16,208
合計	35,202	19,431	15,095	16,309	9,276	16,208

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前事業年度(2019年3月31日)

(単位:百万円)

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

当事業年度(2020年3月31日)

該当事項はありません。

2. その他有価証券

前事業年度(2019年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

当事業年度(2020年3月31日)

(単位:百万円)

区分	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	12,273	5,129	7,143
小計	12,273	5,129	7,143
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式	559	744	184
小計	559	744	184
合計	12,833	5,874	6,959

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

3. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	1,529	1,055	-
その他	184	4	-
合計	1,713	1,059	-

当事業年度(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	973	669	-
その他	1,013	-	3
合計	1,986	669	3

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されている取引

金利関連

前事業年度(2019年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

() 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当事業年度(2020年3月31日)

(単位:百万円)

区分	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	3,080	2,920	111
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	27,012	10,460	()

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

() 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

	(単位：百万円)	
	前事業年度 (自 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)
退職給付引当金の期首残高	463	446
退職給付費用	96	92
退職給付の支払額	112	110
退職給付引当金の期末残高	446	428

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

	(単位：百万円)	
	前事業年度 (2019年 3月 31日)	当事業年度 (2020年 3月 31日)
非積立型制度の退職給付債務	446	428
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	446	428
退職給付引当金	446	428
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	446	428

(3) 退職給付費用

	(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)
簡便法で計算した退職給付費用	96	92

(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		
減価償却超過額	81百万円	74百万円
未払事業税・地方法人特別税	25百万円	66百万円
賞与引当金	17百万円	18百万円
貸倒引当金繰入超過額	13百万円	13百万円
退職給付引当金	136百万円	131百万円
役員退職慰労引当金	4百万円	8百万円
繰延ヘッジ損益	31百万円	34百万円
会員権評価減	31百万円	25百万円
販売用不動産評価損	545百万円	545百万円
減損損失	1,146百万円	1,156百万円
投資有価証券評価損	50百万円	49百万円
資産除去債務	409百万円	415百万円
本社移転費用	-	33百万円
前受工事代金	-	77百万円
その他	5百万円	8百万円
繰延税金資産小計	2,498百万円	2,658百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	1,774百万円	1,790百万円
評価性引当額小計	1,774百万円	1,790百万円
繰延税金資産合計	723百万円	868百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	3,647百万円	2,166百万円
土地評価差額	9,683百万円	9,683百万円
その他	25百万円	18百万円
繰延税金負債合計	13,355百万円	11,869百万円
繰延税金負債の純額	12,631百万円	11,001百万円

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

	前事業年度 (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	0.21%	0.16%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.19%	1.14%
評価性引当額	6.21%	0.28%
その他	0.08%	0.10%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	22.52%	30.02%

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する当事業年度末の財務諸表計上額及び時価は次の通りであります。

(単位：百万円)

		前事業年度 (自 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)
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	84,991
		期中増減額	1,115
		期末残高	83,876
	期末時価	134,451	143,586
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	貸借対照表計上額	期首残高	98,144
		期中増減額	945
		期末残高	97,199
	期末時価	100,147	103,549

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加は、新丸の内センタービルの建物附属設備への投資517百万円であり、主な減少は、物件売却678百万円、減価償却費2,515百万円であります。
当事業年度の主な増加は、赤坂クロシェットビル・中野ビル・三田SSビルの土地建物取得7,548百万円、新丸の内センタービルのリニューアル工事の1,262百万円であり、主な減少は、減価償却費2,435百万円であります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。
4. 賃貸用オフィスビルの一部については、当社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は次の通りであります。

(単位：百万円)

		前事業年度 (自 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)
賃貸等不動産	賃貸収益	7,948	8,152
	賃貸費用	3,766	3,783
	差額	4,182	4,368
	その他(売却損益等)	409	134
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	賃貸収益	5,113	5,291
	賃貸費用	3,389	3,452
	差額	1,724	1,839
	その他(売却損益等)	2	0

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

(セグメント情報等)

[セグメント情報]

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

[関連情報]

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

当事業年度(自 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

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

[報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報]

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

単一セグメントであるため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

単一セグメントであるため、記載を省略しております。

[報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報]

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

[報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報]

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(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]

関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

前事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

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

(注) 1. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

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

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

種類	会社等 の名称又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者との関係	取引の 内容	取引 金額 (百万円)	科目	期末 残高 (百万円)
子会社	中央ビルマネジメント㈱	千代田区	30	ビル 管理他	所有 直接 100	当社保有不動産の 管理・運営委託、 役員の兼任	管理 委託費 の支払	1,285	前払費用	121

(注) 1. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

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

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 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)
1株当たり純資産額	11,574.39円	11,567.37円
1株当たり当期純利益金額	604.56円	595.86円

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

2 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 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)
当期純利益 (百万円)	3,886	3,830
普通株主に帰属しない金額 (百万円)		
普通株主に係る当期純利益 (百万円)	3,886	3,830
普通株主の期中平均株式数 (株)	6,427,800	6,427,800

(重要な後発事象)

当社と日本土地建物株式会社との経営統合について

当社と日本土地建物株式会社(以下、「日本土地建物」といい、当社と日本土地建物を総称して、以下、「両社」という)は、株式移転の方式により2020年4月1日をもって両社の完全親会社となる「中央日本土地建物グループ株式会社」(以下、「共同持株会社」という)を設立すること(以下、「本株式移転」という)について合意し、2019年10月17日開催の当社の取締役会、2019年10月25日開催の日本土地建物の取締役会において決議の上、2019年10月25日付で、「株式移転計画書」を共同で作成しました。

また、2019年12月12日に開催された両社の臨時株主総会において、本株式移転に関する株式移転計画は承認され、2020年4月1日付で共同持株会社が設立されました。

1. 企業結合の概要

(1) 取得企業・被取得企業の名称及び事業の内容

企業結合に関する会計基準に基づき、以下の通り決定しております。

取得企業	日本土地建物株式会社	不動産業
被取得企業	中央不動産株式会社	不動産業

(2) 企業結合を行った主な理由

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

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

(3) 企業結合日

2020年4月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式移転による共同持株会社の設立

(5) 結合後企業の名称

中央日本土地建物グループ株式会社

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準上の取得決定要素に基づいております。

2. 株式の種類別の移転比率及びその算定方法並びに交付株式数

(1) 株式の種類別の移転比率

当社の普通株式1株に対し、共同持株会社の普通株式0.185株

日本土地建物の普通株式1株に対し、共同持株会社の普通株式1株

(2) 算定方法

本株式移転に用いられる株式移転比率の合意にあたって公正性を期すため、当社は本間・田中会計事務所を、日本土地建物は株式会社A G Sコンサルティングをそれぞれ第三者算定機関として株式移転比率の算定を依頼しました。

これらの第三者機関による算定・分析結果を参考に、それぞれ両社の財務の状況、資産の状況、将来の見通し等の要因を総合的に勘案し、両社間で株式移転比率について慎重に交渉・協議を重ねた結果、当社においては2019年10月17日に、日本土地建物においては2019年10月25日に開催された各取締役会において、最終的に上記2(1)記載の株式移転比率が妥当であるとの判断に至り、本株式移転における株式移転比率を決定し、合意いたしました。

(3) 交付株式数

普通株式：3,668,543株

附属明細表

[有価証券明細表]

[株式]

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
(その他有価証券)		
東京センチュリー(株)	1,448,250	4,902
新電元工業(株)	780,000	1,816
(株)帝国ホテル	959,000	1,459
(株)オリエントコーポレーション	7,675,000	928
日本土地建物(株)	32,260	920
澁澤倉庫(株)	411,700	834
日本ゼオン(株)	1,000,000	814
古河機械金属(株)	687,700	728
(株)安藤・間	893,150	615
山万(株)	1,124,000	488
清水建設(株)	339,400	286
ジェイ エフ イー ホールディングス(株)	283,000	198
みずほキャピタル(株)	207	105
(株)芝パークホテル	256,000	77
東洋シャッター(株)	114,159	77
(株)みずほフィナンシャルグループ	600,100	74
日新建物(株)	5,900	71
ケイ・エス・オー(株)	3,200	40
デンヨー(株)	20,000	38
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	11,900	37
その他(7銘柄)	229,770	57
合計	16,874,696	14,573

[その他]

種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
(その他有価証券)		
ヘルスケアプロパティーズ合同会社	-	2,300
合計	-	2,300

[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	当期末 残高	当期末 減価償却 累計額 又は償却 累計額	当期 償却額	差引当期末 残高
有形 固定 資産	建物	87,027	3,016	6,327 (68)	83,716	45,870	2,419	37,845
	構築物	1,270	36	18 (1)	1,288	901	45	386
	車両	1	-	-	1	0	0	0
	器具備品	2,095	90	756 (0)	1,429	1,214	110	215
	土地	142,155 [10,617]	6,690	59 (59)	148,785 [10,617]	-	-	148,785
	建設仮勘定	315	8,029	8,221	124	-	-	124
	リース資産	52	-	-	52	44	3	7
	有形固定資産計	232,918 [10,617]	17,863	15,383 (130)	235,397 [10,617]	48,031	2,579	187,366
無形 固定 資産	借地権	-	-	-	1,038	-	-	1,038
	リース資産	-	-	-	34	19	4	15
	その他	-	-	-	67	25	11	41
	無形固定資産計	-	-	-	1,141	45	16	1,095
長期前払費用等		-	-	-	256	183	21	72

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

2 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

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

[社債明細表]

該当事項はありません

[借入金等明細表]

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	6,934	5,419	0.435	
1年以内に返済予定の長期借入金	19,071	29,782	1.033	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	79,108	76,322	0.825	2029年11月30日
その他有利子負債				
リース債務(1年以内返済予定)	8	7		
リース債務(1年超返済予定)	23	15		2024年3月27日
合計	105,145	111,547		

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	19,431	15,095	16,309	9,276
その他有利子負債	7	6	1	

[引当金明細表]

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額 (目的使用)	当期減少額 (その他)	当期末残高
預託金貸倒引当金	43	0	-	-	43
賞与引当金	55	59	55	-	59
役員退職慰労引当金	13	15	-	-	29

- (注) 預託金貸倒引当金における当期増加額については、ゴルフ会員権の時価下落等によるものであります。

[資産除去債務明細表]

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

[主な資産及び負債の内容]

流動資産

現金及び預金

区分	貸借対照表計上額(百万円)
現金	12
預金	
当座預金	296
普通預金	8,335
計	8,632
合計	8,644

固定負債

繰延税金負債

繰延税金負債は11,001百万円であり、その内容については「注記事項(税効果会計関係)」に記載しております。

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	
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日、その他定めた基準日
1単元の株式数	50株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店
買取手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告は、電子公告にて行う。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告によることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載する方法により行う。
株主に対する特典	なし

(注) 単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利及び当社定款に定める権利以外の権利を有していません。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません

2 【その他の参考情報】

最近事業年度の開始日から本有価証券届出書までの間に、次の書類を提出しております。

- | | | |
|-----------|---|--------------------------|
| (1) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第7号(吸収分割の決定)に基づく臨時報告書であります。 | 2020年7月16日
関東財務局長に提出 |
| (2) 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社の異動)に基づく臨時報告書ではありません。 | 2020年12月18日
関東財務局長に提出 |
| (3) 半期報告書 | (第1期中) 自 2020年4月1日
至 2020年9月30日 | 2020年12月24日
関東財務局長に提出 |

第三部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第四部 【特別情報】

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23日

中央日本土地建物グループ株式会社

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
業務執行社員 公認会計士 植村文雄指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 八幡正博

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」に掲げられている中央日本土地建物グループ株式会社の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、中央日本土地建物グループ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、年度末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、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な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いません。

独立監査人の中間監査報告書

2020年12月23日

中央日本土地建物グループ株式会社
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
業務執行社員 公認会計士 植 村 文 雄

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 八 幡 正 博

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」に掲げられている中央日本土地建物グループ株式会社の2020年4月1日から2021年3月31日までの第1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、中央日本土地建物グループ株式会社の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な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いません。