

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年6月24日
【事業年度】	第72期（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）
【会社名】	日鉄興和不動産株式会社
【英訳名】	NIPPON STEEL KOWA REAL ESTATE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 三輪 正浩
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目8番1号
【電話番号】	03(6774)8000（代表）
【事務連絡者氏名】	総務本部経理部長 小野 潔
【最寄りの連絡場所】	東京都港区赤坂一丁目8番1号
【電話番号】	03(6774)8000（代表）
【事務連絡者氏名】	総務本部経理部長 小野 潔
【縦覧に供する場所】	日鉄興和不動産株式会社 関西支店 （大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目1番1号）

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第68期	第69期	第70期	第71期	第72期
決算年月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
営業収益 (百万円)	179,379	177,782	226,020	228,050	274,029
経常利益 (百万円)	25,665	29,410	30,239	38,042	43,422
親会社株主に帰属する当期 純利益 (百万円)	18,868	24,821	19,625	25,818	27,986
包括利益 (百万円)	22,128	26,524	33,271	26,774	36,701
純資産額 (百万円)	197,497	221,475	252,006	280,367	313,841
総資産額 (百万円)	932,620	1,058,741	1,084,898	1,194,857	1,252,908
1株当たり純資産額 (円)	561,683.72	630,454.32	718,215.66	792,666.64	889,156.12
1株当たり当期純利益 (円)	54,245.84	71,360.57	56,420.27	74,225.78	80,457.20
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	20.9	20.7	23.0	23.1	24.7
自己資本利益率 (%)	10.2	12.0	8.4	9.8	9.6
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	8,217	15,800	22,051	57,534	50,239
投資活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	28,307	32,704	38,701	127,985	60,321
財務活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	50,884	85,530	1,578	70,324	2,802
現金及び現金同等物の期末 残高 (百万円)	65,521	102,475	87,547	87,136	74,422
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	1,826 (1,467)	1,873 (1,526)	1,888 (1,514)	1,920 (1,515)	1,933 (1,541)

(注) 1 「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)等を第70期の期首から適用しており、第70期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

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

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(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(派遣社員及びパートタイマーを対象とする。)は、( )に年間の平均人員を外数で記載しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第68期	第69期	第70期	第71期	第72期
決算年月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
営業収益 (百万円)	143,385	145,924	194,018	196,966	237,419
経常利益 (百万円)	22,120	27,093	28,993	37,772	40,298
当期純利益 (百万円)	15,892	21,124	20,077	25,430	26,306
資本金 (百万円)	19,824	19,824	19,824	19,824	19,824
発行済株式総数					
普通株式 (株)	239,139	239,139	239,139	239,139	239,139
甲種類株式 (株)	108,699	108,699	108,699	108,699	108,699
純資産額 (百万円)	181,991	202,101	233,016	256,607	287,465
総資産額 (百万円)	860,008	985,725	1,011,189	1,119,893	1,171,180
1株当たり純資産額 (円)	523,208.00	581,021.82	669,899.01	737,720.52	826,435.80
1株当たり配当額					
普通株式 (円)	7,000	7,500	7,500	8,000	9,000
甲種類株式 (円)	7,000	7,500	7,500	8,000	9,000
(うち1株当たり中間配 当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	45,690.76	60,731.93	57,720.28	73,109.32	75,629.27
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	21.2	20.5	23.0	22.9	24.5
自己資本利益率 (%)	9.2	11.0	9.2	10.4	9.7
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	15.3	12.3	13.0	10.9	11.9
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	514 (27)	516 (32)	546 (44)	557 (48)	575 (52)
株主総利回り (%)	-	-	-	-	-
(比較指標：-) (%)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
最高株価 (円)	-	-	-	-	-
最低株価 (円)	-	-	-	-	-

(注) 1 「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)等を第70期の期首から適用しており、第70期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

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

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(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(派遣社員及びパートタイマーを対象とする。)は、( )内に年間の平均人員を外数で記載しております。

5 株主総利回り、比較指標、最高株価及び最低株価については、当社株式は非上場でありますので記載しておりません。

## 2【沿革】

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

年月	事項
1952年10月	興和不動産（株）創業
1961年4月	富士鐵企業（株）設立（1970年7月、日鐵企業（株）に社名変更）
1964年8月	「第1興和ビル」竣工
1965年2月	業界初の外国人向け高級賃貸マンション「ホームATTインペリアル」竣工
1965年3月	八幡不動産（株）設立（1970年5月、日鐵不動産（株）に社名変更）
1974年5月	日不サービス（株）（現・（株）日鉄コミュニティ）設立
1985年10月	日鐵企業（株）と日鐵不動産（株）が統合し、（株）日鉄ライフ設立（2001年4月、（株）新日鉄都市開発に社名変更）
1986年3月	全国初（純住宅系）の公団分譲住宅建替えマンション「上目黒小川坂ハイツ」竣工
1987年12月	興和ビルマネジメント（株）（現・興和不動産ファシリティーズ（株））設立
1997年3月	興和不動産販売（株）設立（現・当社）
1998年11月	「品川インターシティ」竣工
2002年4月	（株）新日鉄都市開発に新日本製鐵（株）都市開発事業部を統合
2004年9月	会社分割により旧・興和不動産（株）の事業を興和不動産販売（株）に吸収分割の上、興和不動産（株）に社名変更
2005年2月	「赤坂インターシティ・ホームATTバイカウント」竣工
2005年4月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント（株）設立
2007年7月	興和不動産投資顧問（株）設立
2007年9月	全国初のPF1・市街地再開発複合プロジェクト「霞が関コモンゲート」竣工
2008年3月	全国初の環境省「街区丸ごとCO2 20%削減事業」認定マンション「リビオ東田ヴィルコート」竣工
2008年9月	「名古屋インターシティ」竣工
2008年9月	「芝浦アイランド」全体竣工
2012年10月	興和不動産（株）と（株）新日鉄都市開発との経営統合により、新日鉄興和不動産（株）発足
2012年12月	「テラス渋谷美竹」竣工
2013年4月	「グランフロント大阪」竣工
2013年4月	「ザ・神宮前レジデンス」竣工
2015年3月	「リビオメゾン西新宿」竣工
2016年2月	「武蔵浦和SKY&GARDEN」竣工
2017年8月	「赤坂インターシティAIR」竣工
2017年11月	「BIZCORE神保町」竣工
2018年3月	「赤坂インターシティAIR」に本社移転
2019年2月	「LOGIFRONT越谷」竣工
2019年3月	「日鉄日本橋ビル」竣工
2019年4月	日鉄興和不動産（株）に社名変更
2019年7月	「オークラブレステージタワー」竣工
2019年9月	シェアオフィス「WAW日本橋」開業
2020年9月	インキュベーションオフィス「SPROUND」開業
2021年1月	「LOGIFRONT尼崎」竣工
2021年6月	「ホームATTシャロン」竣工
2022年7月	NSKREホスピタリティ（株）設立
2024年3月	「&Here TOKYO UENO」開業
2024年3月	「横浜シンフォステージ」竣工

### 3【事業の内容】

当社グループは、連結財務諸表提出会社（以下「当社」という）、連結子会社26社及び関連会社12社により構成されております。

その事業及び各事業における各社の位置付けは次のとおりであります。

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

不動産賃貸事業……オフィスビル・賃貸住宅・物流施設・ホテル等の開発・賃貸

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

賃貸住宅については、「ホームATT」等の外国人向け高級賃貸マンション、都心型高級賃貸マンションの開発・賃貸を行っております。

物流施設については、関東圏・関西圏で「LOGIFRONT」ブランドの開発・賃貸を行っております。

レジデンシャルホテル事業については、「&Here」ブランドの開発を行っております。

また、シェアオフィス事業「WAW」・「TIMEWORK」、インキュベーションオフィス事業「SPROUND」を展開しております。

不動産販売事業……マンション・戸建住宅の開発・分譲、オフィスビル・物流施設等の開発・販売

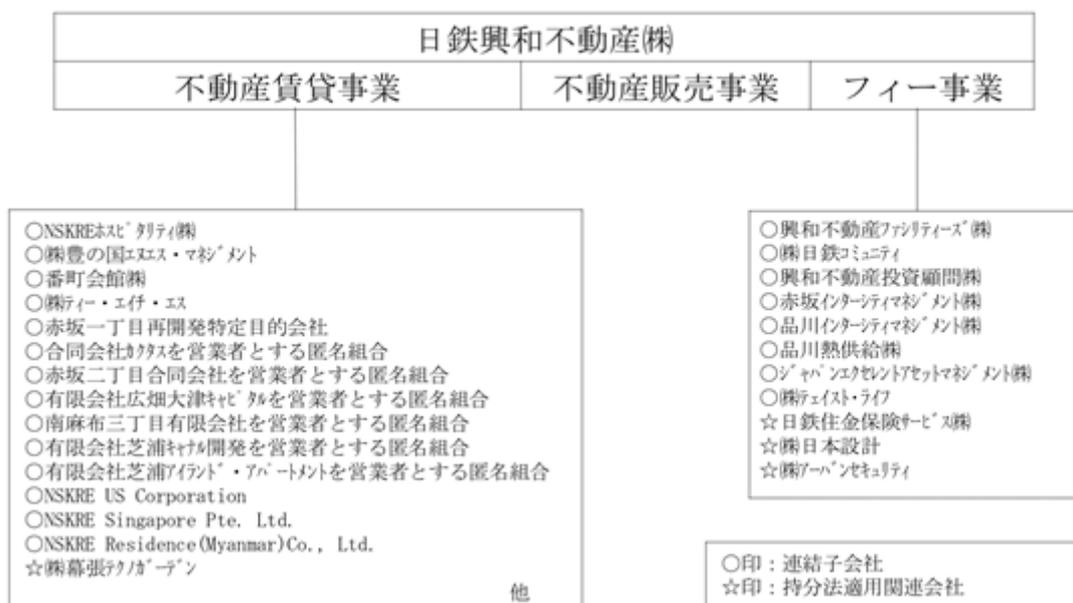
「LIVIO」ブランドのマンションの開発・分譲を中心に、都市部の市街地再開発、マンション建替え、等価交換（地権者が所有する土地と、その土地に新たに建設するマンション等の建物の一部を交換する方法）等の都市再生分野にも取り組んでおります。

また、開発したオフィスビルや物流施設等の機関投資家等への販売にも取り組んでおります。

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

みずほフィナンシャルグループ及び日本製鉄グループのネットワーク並びに当社が築いてきた顧客ネットワークを最大限に活用した仲介・鑑定・コンサルティング業務のほか、当社の子会社である興和不動産ファシリティーズ株式会社や株式会社日鉄コミュニティ等によるオフィスビルやマンション等の管理・運営業務を行っております。

#### 事業系統図



## 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
興和不動産ファシリ ティーズ(株)	東京都 港区	100	建物設備管理、清 掃管理、営繕及び 警備等の総合ビル メンテナンス	100.0	不動産の運営管理委託 役員の兼任：4人
(株)日鉄コミュニティ	東京都 品川区	100	マンション各種施 設及びビル各種施 設の管理・運営	100.0	不動産の運営管理委託 役員の兼任：4人
興和不動産投資顧問(株)	東京都 港区	200	不動産証券化プロ セス全般における サービス	100.0	役員の兼任：1人
NSKREホスピタリティ(株)	東京都 港区	100	ホテル運営	100.0	役員の兼任：6人
赤坂インターシティマネ ジメント(株)	東京都 港区	10	赤坂インターシ ティA I Rの管 理・運営	100.0	不動産の運営管理委託 債務の保証 役員の兼任：1人
品川インターシティマネ ジメント(株)	東京都 港区	10	品川インターシ ティの管理・運営	85.0 (うち間接所有 10.0)	不動産の運営管理委託 役員の兼任：2人
品川熱供給(株)	東京都 港区	498	熱源供給	43.97 (うち間接所有 4.95)	役員の兼任：2人
ジャパンエクセレントア セットマネジメント(株)	東京都 港区	450	ジャパンエクセ レント投資法人の資 産運用	54.0	役員の兼任：1人
(株)テイスト・ライフ	東京都 千代田区	80	福利厚生施設等の 管理・運営	100.0	役員の兼任：2人
(株)豊の国エヌエス・マネ ジメント	大分県 大分市	87	不動産賃貸	70.0	不動産の賃借 役員の兼任：3人
番町会館(株)	東京都 港区	10	不動産賃貸	100.0	不動産の賃借 役員の兼任：1人
(株)ティー・エイチ・エス	東京都 千代田区	10	不動産賃貸	100.0	役員の兼任：1人
赤坂一丁目再開発特定目 的会社 (注) 1	東京都 港区	24,400	不動産賃貸	[ 100.0 ]	-
合同会社カクタスを営業 者とする匿名組合 (注) 1	東京都 港区	5,905	不動産賃貸	[ 100.0 ]	不動産の賃借
赤坂二丁目合同会社を営 業者とする匿名組合 (注) 1	東京都 港区	4,910	不動産賃貸	[ 51.0 ]	不動産の賃借
有限会社広畑大津キャピ タルを営業者とする匿名 組合 (注) 1	東京都 港区	3,043	不動産賃貸	[ 100.0 ]	不動産の賃借
南麻布三丁目有限会社を 営業者とする匿名組合 (注) 1	東京都 港区	2,165	不動産賃貸	[ 100.0 ]	不動産の賃借
有限会社芝浦キャナル開 発を営業者とする匿名組 合	東京都 港区	1,007	不動産賃貸	[ 100.0 ]	-

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合 (%)	関係内容
有限会社芝浦アイランド・アパートメントを営業者とする匿名組合	東京都港区	667	不動産賃貸	[ 100.0 ]	-
NSKRE US Corporation	アメリカ合衆国	米ドル 500	不動産投資・開発	100.0	役員の兼任：2人
NSKRE Singapore Pte. Ltd. (注)1	シンガポール共和国	百万米ドル 36	不動産賃貸	100.0	役員の兼任：2人
NSKRE Residence (Myanmar)Co., Ltd. (注)1	ミャンマー連邦共和国	百万米ドル 30	不動産賃貸	99.3 (うち間接所有 99.3)	役員の兼任：2人
その他4社					
(持分法適用関連会社)					
(株)幕張テクノガーデン	千葉市美浜区	1,500	幕張テクノガーデンの賃貸・管理	31.7	役員の兼任：2人
日鉄保険サービス(株)	東京都千代田区	334	損害保険代理	49.5	役員の兼任：1人
(株)日本設計	東京都港区	100	都市計画・都市開発、建築デザイン・構造設計及び環境デザイン・設備設計	49.5	役員の兼任：1人
(株)アーバンセキュリティ	東京都千代田区	100	警備	48.6	役員の兼任：1人
その他5社					

(注)1 特定子会社に該当しております。

2 「議決権の所有割合」欄の〔 〕内は出資総額に対する出資比率であります。

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

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の被所有割合 (%)	関係内容
(その他の関係会社)					
日本製鉄(株)	東京都千代田区	419,799	鉄鋼製品の製造・販売等	20.0	不動産の賃貸借
みずほリース(株)	東京都港区	26,088	総合リース業務	22.2 (17.3)	不動産の賃貸借、売買

(注)1 日本製鉄(株)は有価証券報告書を提出しております。

2 みずほリース(株)は有価証券報告書を提出しております。

3 議決権の被所有割合の( )内は、間接所有割合を内数で示しております。

## 5【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

2024年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産賃貸	193 (19)
不動産販売	205 (16)
フィー	1,449 (1,497)
全社(共通)	86 (9)
合計	1,933 (1,541)

- (注) 1 従業員数は就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であります。
- 2 臨時雇用者数(派遣社員及びパートタイマーを対象とする。)は、( )内に年間の平均人員を外数で記載しております。
- 3 全社(共通)には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している従業員数、臨時雇用者数を記載しております。

## (2) 提出会社の状況

2024年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
575(52)	45.5	14.4	11,489

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産賃貸	181 (19)
不動産販売	205 (16)
フィー	103 (8)
全社(共通)	86 (9)
合計	575 (52)

- (注) 1 従業員数は就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であります。
- 2 臨時雇用者数(派遣社員及びパートタイマーを対象とする。)は、( )内に年間の平均人員を外数で記載しております。
- 3 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
- 4 全社(共通)には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している従業員数、臨時雇用者数を記載しております。

## (3) 労働組合の状況

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

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異  
提出会社の状況

当事業年度				
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育児休業等取得率(%) (注)2	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1		
		全労働者	正規雇用労働者	非正規雇用労働者

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 分母は該当年度に配偶者が出産した男性労働者の数、分子は該当年度に出生時育児休業・育児休業・育児を目的とした休暇制度による休暇のいずれかを取得した男性労働者の数であります。

## 連結子会社の状況

当事業年度					
名称	管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1		
			全労働者	正規雇用労働者	非正規雇用労働者
(株)日鉄コミュニティ	5.5	50.0	102.1	70.9	88.8
(株)テェイスト・ライフ	14.6	100.0	45.8	77.5	61.4

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 分母は該当年度に配偶者が出産した男性労働者の数、分子は該当年度に出生時育児休業・育児休業・育児を目的とした休暇制度による休暇のいずれかを取得した男性労働者の数であります。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

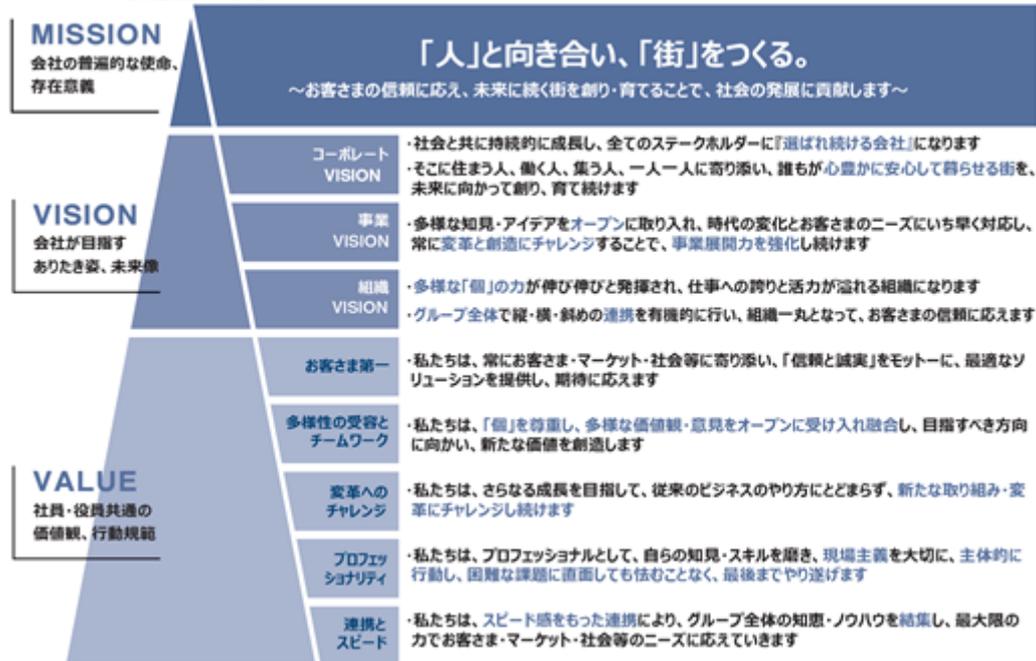
当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経営の基本方針

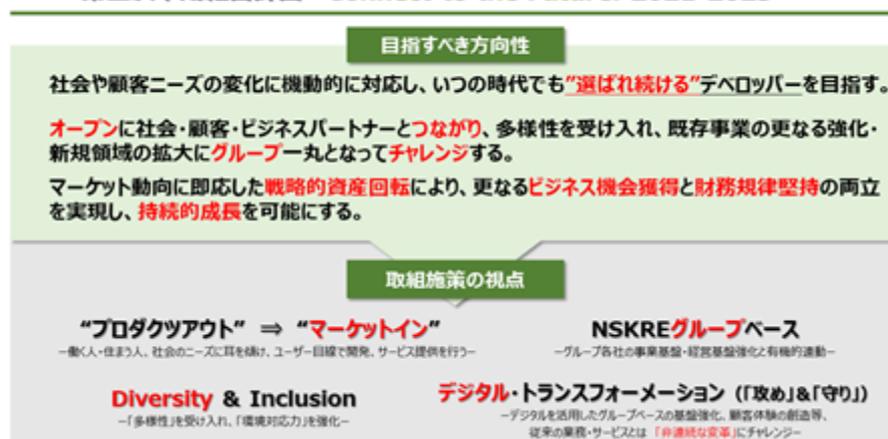
当社は、「人と向き合い、街をつくる。」をミッションとした企業理念のもと、時代の変化とお客様のさまざまなニーズに寄り添い、「信頼と誠実」をモットーに、いつの時代でも“選ばれ続けるデベロッパー”を目指し、グループ一丸となって事業活動を推進しております。

#### 日鉄興和不動産企業理念



第3次中期経営計画「Connect to the Future 2021-2025」では、「目指すべき方向性」として、「社会や顧客ニーズの変化に機動的に対応し、いつの時代でも“選ばれ続ける”デベロッパーを目指す。」、「オープンに社会・顧客・ビジネスパートナーとつながり、多様性を受け入れ、既存事業の更なる強化・新規領域の拡大にグループ一丸となってチャレンジする。」、「マーケット動向に即応した戦略的資産回転により、更なるビジネス機会獲得と財務規律堅持の両立を実現し、持続的成長を可能にする。」の3点を、また、各取組施策の策定及び推進にあたって共通する視点として、「マーケットイン」、「日鉄興和不動産グループの有機的連携」、「ダイバーシティ&インクルージョン」、「デジタル・トランスフォーメーション(DX)」の4点を掲げました。これらの目指すべき方向性、取り組み施策の視点のもと重点施策を策定しグループ一丸となって取組んでおります。

#### 第三次中期経営計画 “Connect to the Future. 2021-2025”



## (2) 目標とする経営指標

当社グループは、第3次中期経営計画（2021～2025年度）において、連結経常利益を利益目標として採用し、2024年度については連結経常利益332億円を見込んでおります。

また、財務規律維持の観点から、第3次中期経営計画期間中の財務指針として、自己資本比率20%以上、ネットD/Eレシオ3倍以内を目標として掲げております。

## (3) 中長期的な会社の経営戦略と対処すべき課題

今後のわが国経済は、所得の改善、企業収益の回復、株価上昇などによる景気の持続的な回復が期待されるものの、人件費の持続的な上昇による基調的インフレの継続、国内金利の上昇、世界経済の下振れリスク等による先行き不透明・不確実な状況が継続するものと想定しております。また、少子高齢化や生産年齢人口の減少等の社会構造の変化、異常気象や地震等による自然災害やサイバーアタック等のリスクの高まり、一方で、劇的に進化しつつある生成AIをはじめとするデジタル技術等の動向についても経営戦略上の留意、対応が必要であると認識しております。

不動産業界をとりまく環境については、オフィスビル賃貸市場において東京都心部の空室率はオフィス回帰の動きの中で頭打ちの見方が高まり、下落傾向が続いていた平均賃料も底打ちの兆しを見せている一方で、コロナ禍を契機とした企業のオフィス戦略やワークスタイルの変化、更に都心部を中心に計画されている大型オフィスビルの大量供給等、今後の市場動向を注視していく必要があります。マンション分譲市場においては、低金利政策を背景に都心部を中心として堅調なマーケットが継続してきましたが、住宅ローン金利の上昇懸念、用地獲得競争の更なる激化や原材料価格の高止まり、お客様のライフスタイルの変化等も考慮いたしますと、今後の市場動向には一層注視していく必要があると考えております。

このような事業環境認識のもと、2021年度よりスタートした第3次中期経営計画「Connect to the Future 2021-2025」を着実に推進し、変化の激しい時代であればこそ、社会やお客様、ビジネスパートナーとのつながりを大切に、豊かな街づくりの思いを未来に繋げていきたいと考えております。

不動産賃貸事業においては、大規模開発の「虎ノ門アルセアタワー（東京都港区）」、中規模ハイグレードオフィスビル「BIZCORE」シリーズの各プロジェクトについて、お客様のニーズを的確に捉えテナントリーシングを進めることが重要であると考えます。また主力賃貸物件である「品川インターシティ（東京都港区）」の競争力を引き続き強化いたします。更には、品川エリア及び赤坂・虎ノ門エリアにおけるエリアマネジメントについても引き続き取組を強化してまいります。

不動産販売事業においては、「リビオタワー品川（東京都港区）」「リビオシティ文京小石川（東京都文京区）」等の大規模開発事業、高額系分譲マンションを含めたリビオシリーズの更なる拡充、学生マンションや都心高級賃貸マンション、シニア向けマンションを含む賃貸マンション事業の強化を推進してまいります。またマンションの販売体制について2024年度を「自社販売」に本格的に取り組む年と位置付け、従来以上にお客様とのタッチポイントを拡充し満足度の向上と商品の更なる品質向上を進めてまいります。

オフィス賃貸事業、マンション分譲事業に続く第三の事業の柱として推進しております物流施設事業においては、「LOGIFRONT」シリーズとして竣工・稼働済10プロジェクト、都内最大の延床面積25万㎡超となる「MFLP・LOGIFRONT東京板橋（東京都板橋区）」を含む着工済3プロジェクトと順調に事業拡大が進んでおります。興和不動産投資顧問株式会社を設立企画人として非上場オープンエンド型不動産投資法人「日鉄興和不動産プライベート投資法人（以下「私募REIT）」を設立し、2023年8月に運用を開始いたしました。今後も物流アセットを中心に私募REITへの売却を進め、物流施設事業の事業規模拡大と財務規律堅持の両立を進めてまいります。

新たな成長分野への事業展開としては、当社グループとして初めて開発・運営を手掛ける長期滞在対応型ホテルの第1号として「&Here TOKYO UENO」を開業いたしました。インバウンド観光需要を見据えたホテルブランドとして積極的に取組んでまいります。

国際事業について、北米は中長期的に不動産市場の成長が期待できるエリアと位置付け、今後とも投資機会の拡大を検討してまいります。また、東南アジアでは、安定した経済成長が続き人口増加や中間所得層の拡大による住宅需要の増加が期待されるタイ・バンコクにおいて分譲コンドミニウム事業に参画いたしました。なお、ミャンマーでのサービスアパートメント事業は、2021年のクーデター発生以降、建築工事を中断しており、引き続き同国内の政治情勢・経済情勢を注視しつつ、今後のプロジェクトの進め方を慎重に判断していく方針です。

組織面では当社のマンションブランド「LIVIO」のコンセプト「人生を豊かにするマンション」を体現し暮らしのさまざまなシーンを生活者視点で研究、具体化する機能として「リビオライフデザイン総研室」を設けてまいりましたが、同室の機能を全社に拡張するため、住宅事業本部より独立した組織「ライフデザイン総研室」といたしました。

また、新規事業や事業領域拡大への取組を強化するため、「イノベーション・DX推進室」を「イノベーション創出部」として機能を拡張の上改組いたしました。従来から進めておりますICTを活用した社内コミュニケーションの活性化やオペレーションの合理化・最適化、顧客起点の価値創出のための事業やビジネスモデルの変革等のデジタル・トランスフォーメーションの取組みに加え、インキュベーション施設「SPROUND」の運営や出資等を通じた次世代を担うスタートアップ企業の成長サポートや、他業種との協業による新たな技術やアイデアの取込みなどと合わせて全社でオープンイノベーションを推進してまいります。



## 2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次の通りであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

### (1) 重要なサステナビリティ課題全般への対応に関する基本的な方針

当社グループは、「人と向き合い、街をつくる。～お客様の信頼に応え、未来につづく街を創り・育てることで、社会の発展に貢献します～」の企業理念のもと、人と地球の豊かな未来をつくることを当社グループの社会的責任と考え、その実現のために、事業活動を通じて社会課題の解決と社会貢献に取り組み、社会の持続的な発展・繁栄と、当社グループの持続的かつ安定的な成長を両立することを目指していきます。

第3次中期経営計画においては、「地球環境への配慮」「安全・安心の確保」「社会変化への対応」を、事業活動（街づくり）を通じて取り組むサステナビリティ課題と位置づけ、重要課題（マテリアリティ）として特定しております。

重要課題 (マテリアリティ)	基本的考え方	重点取り組み	関連するSDGs
地球環境への配慮 (Environment)	気候変動や資源の枯渇などの環境問題に積極的に取り組み、自然と環境に配慮した街づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>気候変動への対応</li> <li>廃棄物排出量の削減</li> <li>環境認証の取得</li> <li>建物緑化の推進</li> </ul>	
安全・安心の確保 (Resilience)	地震や自然災害に強く、安全で安心に暮らせる街づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の安全・安心を確保</li> <li>レジリエントな不動産開発</li> <li>老朽化した不動産ストックの活用・再構築</li> <li>運営・管理における安全・安心品質の向上</li> </ul>	
社会変化への対応 (Innovation, Diversity&Inclusion)	社会や働き方の変化、多様な価値観を受け入れ、人々が交わり新たな価値を生み出すことで、誰もが健康で生き生きと暮らせる街づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>イノベーションの推進</li> <li>ダイバーシティの推進</li> <li>社会構造の変化などを踏まえた土地の再利用によるエリア再生</li> <li>健康に働ける職住環境・職場づくり</li> </ul>	

当社グループが重要課題として位置づけた3つの事項のうち、地球環境への配慮、及び安全・安心の確保の2つの事項を(2) 気候変動関連への取組で、また、社会変化への対応につき、(2) 人的資本経営への取組で、それぞれ個別のサステナビリティ戦略としてご説明いたします。

### ガバナンス

当社グループでは、サステナビリティ経営の一層の強化・推進を図るために、2024年1月に社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置し、サステナビリティへの取組に関する重要事項について審議・報告する体制としています。サステナビリティ委員会での審議・報告事項については、取締役会に付議・報告され、監督される体制としています。サステナビリティ委員会の事務局は当社企画本部経営企画部が担っており、同部はサステナビリティを全社推進する機能も担っております。

当連結会計年度においてサステナビリティ委員会（サステナビリティ委員会設置前は経営会議）で報告・審議され、取締役会へ報告されたサステナビリティに関する事項は以下の通りです。

- ・サステナビリティ取組み方針について（2023年9月経営会議）
- ・サステナビリティ取組み方針について（2023年11月経営会議）
- ・サステナビリティ委員会の設置について（2023年12月経営会議）
- ・サステナビリティへの取組みの推進および2024年度取組について（2024年2月サステナビリティ委員会）
- ・人権方針およびコンプライアンス方針の策定・公表等について（2024年3月サステナビリティ委員会）



## 戦略

(2) 気候変動関連への取組、 人的資本経営への取組で、それぞれ個別のサステナビリティ戦略としてご説明いたします。

## リスク管理

上述の通り、当社グループは第3次中期経営計画において「地球環境への配慮」「安全・安心の確保」「社会変化への対応」をサステナビリティ課題とし、これらの課題に関連するリスク・機会を識別しております。当社グループのサステナビリティに関する重要課題に関連するリスク・機会については、当社企画本部経営企画部を中心に具体的な取組内容及び進捗状況を取りまとめ、サステナビリティ委員会及び取締役会に報告し、これらのリスク・機会の評価・管理に努める体制としております。

## 指標/目標

(2) 気候変動関連への取組、 人的資本経営への取組、それぞれ個別のサステナビリティ戦略に対応する指標/目標としてご説明いたします。

## (2) 個別の重要なサステナビリティ課題への取組及び指標

当社グループが個別に重要と考えているサステナビリティ課題は 気候変動、 人的資本であり、その考え方及び取組は以下の通りです。なお、ガバナンス及びリスク管理体制については、「(1) 重要なサステナビリティ課題全般への対応に関する基本的な方針」をご参照ください。また、気候変動・人的資本に係る戦略、指標および目標について、売上・利益の多くを占める当社を対象に記載しております。

## 気候変動関連への取組

当社グループは、「地球環境への配慮」、「安全・安心の確保」を重要なサステナビリティ課題と捉えており、気候変動の問題に積極的に取り組み、自然と環境に配慮した街づくりや自然災害に強い安全で安心に暮らせる強靱な街づくりを推進していくことが、持続的な成長を図るうえで重要な課題と考えております。

## (戦略)

気候変動の問題は当社グループの事業活動に対してさまざまなリスクと機会をもたらす可能性があり、例えばエネルギー効率の低い物件に対する需要低下、風水害の増加による物件の損害や建設コストの増加、炭素税などの導入による費用増大などが想定されます。また機会としてはエネルギー効率性の高い物件や風水害等の自然災害に強い物件を望む顧客の気候変動にかかる問題意識に対応した物件の開発、賃貸及び販売による収益の増加や、再生可能エネルギーの活用による炭素税負担の軽減などが挙げられます。

これらのリスク・機会を踏まえ、当社は以下のような気候変動対応戦略を推進しております。

## 戦略1. 新築オフィスにおけるZEB-Ready化の推進

低炭素社会への移行を各企業が進める現在、ZEB-Ready物件のような高性能のオフィス等物件に対する市場のニーズは高まっております。当社では、2024年度以降に設計着手するオフィスビルは原則ZEB-Readyを達成することを目標としております。

### 戦略2．当社分譲・賃貸住宅物件の全件ZEH化の実現

エネルギー価格や電気料金の高騰や税制上の優遇といった環境下、ZEH物件のような高性能の住宅への市場のニーズは高まっております。当社では、2024年度以降に当社が分譲するマンション等、及び2024年度以降に当社が着工する賃貸マンション等においては、原則ZEH水準を達成することを目標として取り組んでおります。

### 戦略3．再生可能電力の導入推進

2023年5月にGX推進法が国会で成立し、今後10年間で20兆円のGX経済移行債を発行することが可能となり、また、当該GX経済移行債を2050年までに償還する財源として、化石燃料輸入事業者が化石燃料賦課金（炭素賦課金）を支払う制度を日本政府が2028年度から導入することとなりました。

日本における炭素税の制度導入が見えてきた環境下、当社は2030年までに再生可能電力の利用比率を100%とすることを目標に掲げており、当該再エネ化により2030年までに自社GHG排出量の60%削減・2050年までに自社GHG排出量のネットゼロ達成を目標として取り組んでおります。

#### （指標と目標）

当社は、「地球環境への配慮」を重要なサステナビリティ課題の一つとして認識し、以下の指標と目標値を設定し、取組を進めております。

（単位：tCO<sub>2</sub>）

指標	実績値	目標値	
	2022年度	2030年度	2050年度
Scope1 GHG排出量	8,312	60%削減	ネットゼロ達成
Scope2 GHG排出量	47,639		

当該目標の達成に向け、作成したロードマップを推進するとともに、今後、実際の達成状況をモニタリングしていく予定です。

#### 人的資本経営への取組

当社グループは、「社会変化への対応」を重要なサステナビリティ課題と捉えており、多様性への取組も含めた人的資本への取組を推進することが、持続的な成長を図るうえで重要な課題と考えております。

#### （戦略）

当社では、企業理念のもと第3次中期経営計画で掲げる目標を達成、推進するための基盤である「人材」への取り組みとして、人事制度改革を含む様々な人事施策を展開しております。

今後、事業を推進し、これまで以上に飛躍するため、“目指すべき人材像（社員共通の「価値観・行動規範」を体現する人材）”を念頭に、重点的に育成・確保を図っていく所存です。

## 目指すべき人材像

価値基準・行動規範
<p>「お客様第一」 私たちは、常にお客様・マーケット・社会等に寄り添い、「信頼と誠実」をモットーに、最適なソリューションを提供し、期待に応えます</p> <p>「多様性の受容とチームワーク」 私たちは、「個」を尊重し、多様な価値観・意見をオープンに受け入れ融合し、目指すべき方向に向かい、新たな価値を創造します</p> <p>「変革へのチャレンジ」 私たちは、更なる成長を目指して、従来のビジネスのやり方に止まらず、新たな取組み・変革にチャレンジし続けます</p> <p>「プロフェッショナルリティ」 私たちは、プロフェッショナルとして、自らの知見・スキルを磨き、現場主義を大切に、主体的に行動し、困難な課題に直面しても怯むことなく、最後までやり遂げます</p> <p>「連携とスピード」 私たちは、スピード感をもった連携により、グループ全体の知恵・ノウハウを結集し、最大限の力でお客様・マーケット・社会等のニーズに応えていきます</p>

## 人材育成方針

“目指すべき人材像”の実現のため、次に掲げる方針および施策を展開しております。

人材育成方針
<p>「日常的なコミュニケーション」による成長課題の共有</p> <p>1on1ミーティング等、上司と部下の間で“一人一人に向き合った”日常的なコミュニケーションを行うことで、心理的安全性の確保を図るとともに、現状の業務におけるボトルネックの把握やチャレンジに向けた個人の成長課題の共有化を実施しております。</p> <p>複数事業の「ジョブローテーション・OJT」を通じた多様な業務経験の早期蓄積</p> <p>若手社員の入社後、一定期間中に複数本部間の人事ローテーションを行うことで、総合デベロッパーに必要な、多様な視点・能力やマーケット感覚の獲得を促し、プロフェッショナル育成の基盤を形成しております。また、異動時には、モチベーション維持・向上をはかる丁寧な動機付けに努めております。</p> <p>専門性や知識を補うための「Off-JT施策」の展開</p> <p>OJTのみで補うことが難しい専門性や知識の充足のために、e-learning研修を含む様々なOff-JT施策を講じております。具体的には、プロフェッショナルスキル習得のための内製型研修、資格取得補助を始めとして、自律的な成長を促進する手挙げ研修・選抜型研修、新たなビジネス開発のためのデジタル研修や次世代リーダー育成メニュー等を積極的に展開しております。</p> <p>「納得感あるフィードバック」の徹底</p> <p>日常的なコミュニケーションによる共通認識と、評価者のレベル向上を前提に、受け手の納得感の醸成、成長意欲の喚起や働きがいに繋がるようなフィードバックを徹底してまいります。</p>

## 社内環境整備方針

上記に掲げた人材像および人材育成方針を支え、外部状況変化に対応し続けていくために、当社では以下の社内環境整備方針を掲げ、推進しております。

## 社内環境整備方針

## 「ダイバーシティ&amp;インクルージョン」への取組み

新たな価値を創造するために、個人の特性や志向の多様性を受容する組織づくりを推進しております。女性管理職比率の向上など、女性活躍のための各種支援、事業推進上求められる人材充足のためのキャリア採用、LGBTQに対する理解促進運動及び関連制度の新設、障がい者採用など、ダイバーシティ&インクルージョンに係る総合的な取り組みを、今後も継続的に実施してまいります。

## 個の力を発揮し、部門間の連携を強める「組織風土の醸成」

個人が、それぞれの得意領域で能力を発揮して成果を上げられるよう、各社員の特性や志向を把握した人事運用を一層徹底していきます。また、コミュニケーション活性化ツール導入や各種集合研修等を通じてお互いを知る機会を拡大、スピード感を持った社内連携や相互協力・扶助を促進しております。

## 「公平性のある人事制度」の浸透

近年改定したメリハリのある人事制度を通じて、貢献・成果に応じた評価や、適正な処遇の実現を図っております。来期にかけては、評価制度の更なる運用の見直しを進めてまいります。中長期的な社員エンゲージメント向上のためにも、今後も運用・定着に向けた改善活動を実施してまいります。

## 様々なキャリア・ライフステージに寄り添い、パフォーマンスを向上するための「多様な働き方の整備」

育児、介護、シニアなど、社員が置かれているそれぞれの状況に寄り添いながら、パフォーマンスの底上げのための取り組みを行っております。具体的には、育児休業取得の促進等の制度面での取り組みに加え、モバイル端末の全社配布やスーパーフレックス制度の導入、フリーアドレス、ペーパーレス等の環境整備に注力しております。

## 「健康経営」の一層の追求

ヘルスリテラシー向上のためのセミナーやイベント、身体的・精神的な健康維持のための健康診断・ストレスチェックの徹底など、従業員の健康を第一に考えた多様な取組みを実施しており、引き続き健康経営の一層の高度化を図っていく所存です。なお、ホワイト500の認定を取得しております。

## 人的資本への投資

上に掲げた人的資本戦略の実現のため、次の分野に対し、継続的に投資を行ってまいります

## 人的資本への投資

- ・目指すべき人材像を実現し、高度な専門性を有する人材を育成・確保するための、採用活動や研修制度、資格取得補助等を含む社内でのスキルや能力の蓄積
- ・人材マネジメントを円滑に実施するためのシステム整備等の投資
- ・「健康経営」の一層の追求や、パフォーマンスを向上するための「多様な働き方」の整備
- ・なお昨年度は評価制度運用のレベルアップに向けたシステム投資を行っております

## (指標と目標)

6領域	指標	実績値(2023年度)	目標値(2024年度)
育成	研修時間(一人当たり)	13.69時間	前年度並み
	研修費用(一人当たり)	78,896円	前年度並み
	評価フィードバック研修・実施率	100%	100%
エンゲージメント	社員意識調査 回答率	86.8%	100%
	社員意識調査 肯定的回答率	76.3%	70%
	エンゲージメント(総合スコア)	73.7%	
流動性	新規雇用数(属性別)	正社員30名、非正社員8名/ 新卒採用13名、キャリア採用25名 計38名	
	離職率	(全体)4.9%、(自己都合)1.8%	
ダイバーシティ	社員構成(属性別)	非正社員:9.6%、障がい者:2.3%	障がい者2.5%
	女性管理職比率	6.4%	8.5%
	男性育休取得率	90%	100%
健康・安全	健康診断実施率	100%	100%
	労働災害件数	1件	0件
	ストレスチェック実施率	100%	100%
	健康度(注)1	適正体重者:71.7% 喫煙率:16.6% 運動習慣:39.0% 睡眠十分者:69.0%	適正体重者:73.0% 喫煙率:15.0% 運動習慣:40.0% 睡眠十分者:75.0%
	法定外有給休暇 延べ取得日数	1,654日	前年度並み
労働慣行・コンプライアンス/倫理	法定外労働時間	26.14時間	
	平均給与	1,149万円	
	コンプライアンス研修 受講率	100%	100%
	懲戒処分件数	2件	0件

(注)1.健康度の実績値は2023年ホワイト500申請による(2022年度実績)

(注)2.当社グループの連結子会社は業種・業態が多岐にわたり、現時点においては当社グループとして統一されたKPIを設定することが困難なため、当社のみ指標及び目標としております。

### 3【事業等のリスク】

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

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 国内外経済情勢

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

#### (2) 国内不動産市況

不動産賃貸事業については、今後のオフィス供給量増加や企業のオフィス戦略・ワークスタイルの変化による需給関係の悪化等により、空室率の上昇、賃料水準の低下等のリスクがあります。また、不動産販売事業については、用地仕入価格の上昇、建築コスト上昇等を主因とした販売価格の上昇や住宅ローン金利の上昇等による販売戸数の減少リスク等があります。これら国内不動産市況の悪化は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があり、また、不動産市況悪化に伴う資産価値の下落は、棚卸資産および固定資産の評価見直し等を通じて当社グループの財政状態を悪化させる可能性があります。

#### (3) 不動産開発に関するリスク

当社グループは、想定されるリスクをあらかじめ把握・分析し、対策を講じた上で不動産開発事業を推進しておりますが、開発期間中における想定外の不動産市況の変化、許認可の取得の遅延、土壌汚染や埋設物の判明、国際的なバリューチェーンの混乱等による建築資材不足及びコスト上昇、労働需給ひっ迫やそれに起因する人件費の上昇、海外プロジェクトにおいては当該国の情勢、その他の予期し得ない事象等の影響により、事業におけるスケジュールの遅延、コストの増加等が発生した場合には、当社グループの業績並びに財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (4) 金融機関の融資スタンス、社債投資家の動向等

2024年3月末の有利子負債残高は7,705億円で、金融機関からの借入残高7,048億円、社債発行残高657億円となっておりますが、金融機関の融資スタンスの厳格化や当社格付けの低下、社債市場における投資家の需要低下等により、資金調達に制約が生じる可能性があります。

#### (5) 金利上昇リスク

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

#### (6) 各種法規制の変更

当社グループ事業は、会社法をはじめとする会社経営に係る一般的な法令や、不動産事業に係る各種法令、各自治体の条例等による規制、および各税法に基づいて経営を行っておりますが、今後、これら諸法制の改廃、または新たな法令、規制等の制定により、当社グループの事業戦略や業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (7) 株価の変動

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

#### (8) 自然災害、人災等の発生に伴うリスク

当社グループは、風水害、大規模地震等の自然災害や新型コロナウイルス等のパンデミック、事故、火災、戦争、暴動、テロ、サイバー攻撃その他の人災の発生等の有事に備え、事業継続計画を策定する等、事業継続態勢の構築・整備・検証に努めておりますが、こうした管理にもかかわらず、円滑な業務運営が阻害された場合等、当社グループの業績並びに財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 気候変動関連リスク

当社グループは、「地球環境への配慮」、「安全・安心の確保」を重要なサステナビリティ課題と捉えており、気候変動の問題に積極的に取り組み、自然と環境に配慮した街づくりや自然災害に強い安全で安心に暮らせる強靱な街づくりを推進しておりますが、気候変動の問題は当社グループの事業活動に対してさまざまなリスクをもたらす可能性があり、例えばエネルギー効率の低い物件に対する需要低下、風水害の増加による物件の損害や建設コストの増加、炭素税などの導入による費用増大など、当社グループの業績並びに財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 情報セキュリティリスク

当社グループは、各事業においてお客様の個人情報をはじめとする多くの機密情報を取り扱っております。これらの情報管理に関しては、情報資産の取扱いに関する規程を整備し、適切な運用管理を行っておりますが、サイバー攻撃・ウイルス感染によって情報漏洩が発生した場合には、当社グループの信用低下、当社グループの業績並びに財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 海外事業に伴うリスク

当社グループは、米国や東南アジアを中心に海外での事業展開を行っております。海外事業においては、それぞれの国固有の政治・社会情勢や法規制に基づくカントリーリスクがあり、当社グループは、現地の市場や法規制等に精通した現地企業との提携等を通じて必要かつ適切な情報収集に努めておりますが、政治・経済情勢の悪化、法規制の変更、金利水準の上昇、インフレおよび為替水準の変動等のリスク要因により、当社グループの業績並びに財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 品質管理リスク

当社グループは、不動産開発事業および賃貸運営管理において、品質管理の専門組織を設置して品質管理のチェックを実施しておりますが、不動産開発事業において設計・施工等の不備が発生した場合、当社グループが賃貸運営管理する施設において管理上の不備が発生した場合は、当社グループの信用の失墜、想定外の費用及び開発計画の遅延が生じる等、当社グループの業績並びに財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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

##### (1) 経営成績等の状況の概要

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

##### 経営成績の状況

当連結会計年度の経営成績は、営業収益2,740億円（対前期+459億円）、営業利益488億円（同+73億円）、経常利益434億円（同+53億円）、親会社株主に帰属する当期純利益279億円（同+21億円）となりました。不動産賃貸事業は大規模オフィスビルにおけるテナント減床・退去を主因として減益となりましたが、不動産販売事業における堅調なマンション販売やBIZCORE築地やLOGIFRONT浦安等の販売、及びフィー事業におけるオフィスビル等の管理・運營業務での収益拡大等があり、結果として、増収、増益となりました。

##### 当社グループの経営成績

（百万円）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
営業収益	228,050	274,029	45,979
営業利益	41,450	48,837	7,387
経常利益	38,042	43,422	5,379
親会社株主に帰属する当期純利益	25,818	27,986	2,167

##### セグメント別営業収益

（百万円）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
不動産賃貸	55,471	53,525	1,946
不動産販売	140,295	186,070	45,775
フィー	32,283	34,433	2,150
合計	228,050	274,029	45,979

##### セグメント別営業利益

（百万円）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
不動産賃貸	17,142	13,989	3,152
不動産販売	27,953	38,878	10,924
フィー	3,168	3,220	52
調整額（全社費用）	6,813	7,251	437
合計	41,450	48,837	7,387

セグメント別の経営成績については、以下のとおりであります。

##### イ．不動産賃貸

不動産賃貸事業については、オフィスビル賃貸において、大規模ビル（「品川インターシティ（東京都港区）」、「赤坂インターシティAIR（東京都港区）」）等の空室の埋め戻しにより空室率は低下したものの（都心5区でのオフィス・商業ビル平均稼働率96.1%）、埋め戻しテナントのフリーレント期間等の影響により収益寄与が限定的となりました。一方で、住宅賃貸においては、外国人向け高級賃貸住宅「ホームット」を中心に堅調な稼働率（平均稼働率95.5%）を維持しております。その結果、当連結会計年度の営業収益は535億円（対前期19億円）、営業利益は139億円（対前期31億円）となりました。

## 賃貸床面積・空室率（都心5区オフィス・商業ビル）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
所有面積	306,391㎡	252,443㎡
転貸面積	190,106㎡	194,969㎡
合計	496,497㎡	447,412㎡
空室率	7.9%	3.9%

- （注）1．都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指しております。  
 2．所有面積、転貸面積は期末時点の面積であります。  
 3．転貸面積とは、所有者から賃借した床を第三者に賃貸している面積であります。  
 4．空室率は所有物件にかかる期中平均の数値であります。

## ロ．不動産販売

不動産販売事業については、分譲マンション事業において、大型プロジェクトの「リビオシティ南砂町ステーションサイト（東京都江東区）」や「リビオシティ三国ヶ丘（堺市堺区）」、都心型高層系分譲マンションの「グランリビオ浜田山（東京都杉並区）」や「グランリビオ市谷砂土原（東京都新宿区）」、大型タワー物件の「リビオタワー羽沢横浜国大（横浜市神奈川区）」等の竣工と順調な販売進捗により、マンション供給戸数は前連結会計年度と比べて増加（前連結会計年度1,942戸・当連結会計年度2,563戸、対前年度31.97%増）で推移し、好調なマンション分譲マーケットを背景とした分譲マンションの利益率の改善に加え、賃貸マンションの販売も好調でした。また、第三次中期経営計画の取組施策として実施している戦略的資産回転の一環として、オフィスビル「BIZCORE築地（東京都中央区）」を当社グループ会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社が運営するジャパンエクセレント投資法人に販売し、物流施設「LOGIFRONT浦安（千葉県浦安市）」等を当社のグループ会社である興和不動産投資顧問株式会社が運営する私募ファンド等に販売しました。その結果、当連結会計年度の営業収益は1,860億円（対前期+457億円）、営業利益は388億円（対前期+109億円）となりました。

なお、マンション分譲については用地取得に精力的に取り組んだ結果として、将来収益に結実する案件を着実に積み上げており、2024年度以降についても堅調な供給戸数の推移が見込まれます。

## 不動産販売の営業収益内訳

（百万円）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
マンション	95,751	124,844	29,093
戸建・宅地	1,242	3,086	1,843
その他	43,302	58,139	14,837
合計	140,295	186,070	45,775

## 売上計上戸数

（戸）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
マンション	1,942	2,563	621
戸建・宅地	74	159	85

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

## ハ．フィー

フィー事業については、オフィスビル等の管理・運営業務等が順調に拡大したほか、みずほフィナンシャルグループ及び日本製鉄グループのネットワーク並びに当社が独自に築いてきた顧客ネットワークを最大限活用し、事業法人や金融法人の保有不動産の有効活用・処分等、不動産ニーズ発掘に取り組んで参りました。その結果、当連結会計年度の営業収益は、344億円（対前期+21億円）、営業利益32億円（対前期+0億円）となりました。

## 財政状態の状況

## (資産)

当連結会計年度末における総資産残高は、1兆2,529億円となり、販売用不動産がマンション分譲、物流施設売却等が順調に進捗したことにより減少した一方、分譲マンション開発用地等の取得による仕掛不動産の増加や、既存プロジェクトの工事進捗等による有形固定資産の増加等の要因により前期末から580億円増加しました。

## (負債)

当連結会計年度末における負債残高は9,390億円となり、有利子負債等の増加により前期末から245億円増加しました。

## (純資産)

当連結会計年度における純資産残高は3,138億円となり、利益剰余金及びその他有価証券評価差額金の増加等により前期末から334億円増加しました。

## 資産、負債及び純資産の状況

(百万円)

区分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
総資産	1,194,857	1,252,908	58,051
総負債	914,490	939,067	24,577
(うち有利子負債)	765,866	770,556	4,690
純資産	280,367	313,841	33,474
(うち自己資本)	275,719	309,282	33,562
自己資本比率	23.1%	24.7%	
ネットD/Eレシオ	2.5倍	2.3倍	

(注) ネットD/Eレシオ = (有利子負債 - 現金及び預金) / 自己資本

## キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は744億円となり、前連結会計年度末と比較して127億円の減少となりました。

(百万円)

区分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	57,534	50,239	7,295
投資活動によるキャッシュ・フロー	127,985	60,321	67,664
財務活動によるキャッシュ・フロー	70,324	2,802	73,127
現金及び現金同等物の期末残高	87,136	74,422	12,713

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

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、502億円の資金増加(対前期 72億円)となりました。これは、法人税等の支払額153億円等の資金減少があった一方、仕入債務の増加107億円、税金等調整前当期純利益413億円等の資金増加があったことによるものであります。

## (投資活動におけるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、603億円の資金減少(対前期 +676億円)となりました。これは、有形固定資産の取得514億円、投資有価証券及び関係会社株式の取得113億円等の資金減少によるものであります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、28億円の資金減少(対前期 731億円)となりました。これは、長期借入金の返済1,218億円等があった一方、長期借入金1,158億円の調達等を実施したことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

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

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

経営成績及び財政状態の状況に関する認識及び分析・検討内容

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

また、当連結会計年度末における財政状態は、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載のとおりであります。当社グループは、事業規模を拡大する中においても自己資本比率20%以上、ネットD/Eレシオ3倍以内を財務規律の観点から設定しておりますが、当連結会計年度においては、自己資本比率24.7%、ネットD/Eレシオ2.3倍となっております。引き続き、財務構成にも留意しつつ、持続的成長のための投資を行ってまいります。

経営成績に重要な影響を与える要因については、「3 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

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

不動産賃貸事業については、2023年度は、中規模ハイグレードオフィスビル「(仮称)BIZCORE西新橋(東京都港区)」「(仮称)BIZCORE飯田橋(東京都千代田区)」が着工しております。加えて、米国において既存賃貸住宅を取得し、改装して価値を高めるバリューアッド事業の第3号案件として、米国現地法人を通じてジョージア州アトランタ都市圏において賃貸集合住宅を取得しております。2024年度には、「(仮称)BIZCORE西新橋(東京都港区)」、大規模開発「虎ノ門アルセアタワー(東京都港区)」、物流施設の「MFLP・LOGIFRONT東京板橋(東京都板橋区)」「(仮称)LOGIFRONT越谷」、レジデンシャルホテル「(仮称)&Here大阪難波(大阪市中央区)」「(仮称)&Here新宿(東京都新宿区)」等の竣工に加え、中規模ハイグレードオフィスビル「(仮称)BIZCORE神保町(東京都千代田区)」「(仮称)BIZCORE日本橋(東京都中央区)」、物流施設「(仮称)LOGIFRONT尼崎(兵庫県尼崎市)」「(仮称)LOGIFRONT横浜鶴見(横浜市鶴見区)」等の工事着工を予定しております。これらのプロジェクトの着実な推進等により既存事業の強みを更に極めつつ、事業領域拡大を進め、一層の収益基盤の増強に努めてまいります。

不動産販売事業については、用地価格・建築費が引き続き高騰している環境下であります。大規模再開発事業である「リビオシティ船橋北習志野(千葉県船橋市)」(2025年2月竣工予定)、「リビオタワー品川(東京都港区)」(2026年5月竣工予定)、「リビオシティ文京小石川(東京都文京区)」(2026年8月竣工予定)等、将来に結実するプロジェクトの推進にも注力しており、2024年度以降の一層の売上拡大・収益寄与が期待されます。また、マンションの販売体制について2024年度を「自社販売」に本格的に取り組む年と位置づけ、従来以上にお客様との接点を拡充し、満足度の向上と商品の更なる品質向上を進めてまいります。

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

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

当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、先行き不透明感が強い経済情勢等に鑑み、当連結会計年度末の現金及び預金の残高は744億円に加えて、金融機関との間で280億円の長期借入、100億円の短期借入のコミットメント未使用枠を設定しております。

#### 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。当社が連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載しております。

この連結財務諸表の作成にあたっては、過去の実績や他の合理的な方法により見積りを行っておりますが、見積りには不確実性が伴うため、実際の結果は異なることがあります。

当社グループは、特に以下の重要な会計方針が、連結財務諸表の作成において使用される見積り及び判断に大きな影響を及ぼすと考えております。

#### イ．固定資産の減損会計

当社グループは、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった固定資産の帳簿価額を、回収可能価額まで減額する会計処理を適用しております。

会計処理の適用に当たっては、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等によって減損の兆候がある場合に減損損失の認識の要否を検討しております。減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額が回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

なお、前提条件や事業環境などに変化が見られた場合には、翌連結会計年度以降の連結財務諸表において追加の減損損失が発生する可能性があります。

#### ロ．販売用不動産等の評価

販売目的で保有する棚卸資産は、収益性の低下等により期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としています。正味売却価額の算定に当たっては、直近の販売実績、将来の売買市場の動向、近隣地域の開発計画、建築コストの動向等を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。当該見積りには販売エリアの販売単価、賃料単価、工事単価及び販売経費の仮定を用いております。

なお、前提条件や事業環境などに変化が見られた場合には、翌連結会計年度以降の連結財務諸表において追加の評価損が発生する可能性があります。

#### 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度中に実施した設備投資の総額は629億94百万円であり、主な投資は「興和川崎西口ビル（川崎市幸区）」の物件取得、大規模複合開発「横浜シンフォステージ（横浜市西区）」、都心高級賃貸レジデンス「リビオレジデンス西麻布（東京都港区）」、物流施設「LOGIFRONT厚木（神奈川県厚木市）」、「LOGIFRONT門真（大阪府門真市）」、レジデンシャルホテル「&Here TOKYO UENO（東京都台東区）」、「（仮称）&Here 銀座東（東京都中央区）」等の開発です。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要設備は、以下のとおりであります。

##### (1) 提出会社

2024年3月31日現在

設備の名称	所在地	セグメントの名称	主な用途	土地面積 ㎡	延床面積 ㎡	帳簿価額（単位：百万円）			
						土地	建物	その他	合計
品川インターシティ *	東京都港区	不動産賃貸	オフィス、商業施設	15,902	155,642	96,034	28,476	792	125,303
川崎市高津区用地	川崎市高津区	不動産賃貸	事業予定地	46,471	-	36,103	-	84	36,187
日鉄日本橋ビル	東京都中央区	不動産賃貸	オフィス	2,054	26,472	15,212	10,139	48	25,399
赤坂インターシティAIR *	東京都港区	不動産賃貸	オフィス、商業施設	2,837	27,637	14,177	10,142	105	24,426
ホームットシャロン	東京都港区	不動産賃貸	共同住宅	6,106	18,082	12,966	7,606	28	20,600
赤坂インターシティ・ホームットバイカウント *	東京都港区	不動産賃貸	オフィス、共同住宅	4,090	27,443	11,843	5,643	174	17,662
興和川崎西口ビル *	川崎市幸区	不動産賃貸	オフィス	5,327	40,206	13,176	2,908	4	16,090
横浜シンフォステージ *	横浜市西区	不動産賃貸	オフィス	2,991	27,439	3,280	11,857	118	15,255
リビオレジデンス西麻布	東京都港区	不動産賃貸	共同住宅	1,671	19,133	3,257	8,298	298	11,854
（仮称）LOGIFRONT横浜鶴見	横浜市鶴見区	不動産賃貸	物流施設	28,782	-	9,765	-	1,715	11,480

##### (2) 国内子会社

2024年3月31日現在

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	主な用途	土地面積 ㎡	延床面積 ㎡	帳簿価額（単位：百万円）			
							土地	建物	その他	合計
赤坂一丁目再開発特定目的会社	赤坂インターシティAIR *	東京都港区	不動産賃貸	オフィス、商業施設	5,336	52,314	32,211	18,678	54	50,944
合同会社カクタスを営業者とする匿名組合	名古屋インターシティ	名古屋市中区	不動産賃貸	オフィス	3,329	36,852	9,821	5,051	57	14,930
南麻布三丁目有限会社を営業者とする匿名組合	KARA BLANC	東京都港区	不動産賃貸	共同住宅	2,996	10,628	2,957	2,024	42	5,024

（注）1 \*印の設備は、面積、帳簿価額ともに所有持分を表示しております。

2 帳簿価額のうち、土地には土地及び借地権の合計、その他には建物、土地以外の有形固定資産（建設仮勘定及びリース資産を含む）の合計を表示しております。なお、連結会社間の未実現利益等については、調整を行っておりません。

3 上記のほか、主要な賃借設備の内容は下記のとおりであります。

会社名	設備の名称	所在地	設備の内容	賃借面積㎡
日鉄興和不動産株	新砂プラザ	東京都江東区	転貸用建物	21,270

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設等

2024年3月31日現在

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	主な用途	投資予定額 (百万円)		資金調達 方法	着手及び 完了予定
					総額	既支払額		
日鉄興和不動産(株)	MFLP・LOGIFRONT東京板橋	東京都板橋区	不動産賃貸	物流施設	18,233	3,517	借入金及び自己資金	2023年2月着工 2024年9月竣工
日鉄興和不動産(株)	(仮称)LOGIFRONT横浜鶴見	神奈川県横浜市	不動産賃貸	物流施設	19,840	11,480	借入金及び自己資金	2023年4月着工 2024年6月竣工
日鉄興和不動産(株)	虎ノ門アルセアタワー	東京都港区	不動産賃貸	オフィス商業施設	15,356	9,263	借入金及び自己資金	2020年9月着工 2025年2月竣工
日鉄興和不動産(株)	(仮称)BIZCORE飯田橋	東京都千代田区	不動産賃貸	オフィス	6,876	4,167	借入金及び自己資金	2024年3月着工 2025年7月竣工
日鉄興和不動産(株)	(仮称)BIZCORE西新橋	東京都港区	不動産賃貸	オフィス	5,627	3,390	借入金及び自己資金	2023年10月着工 2025年2月竣工
日鉄興和不動産(株)	(仮称)&Here新宿	東京都新宿区	不動産賃貸	ホテル	5,619	3,434	借入金及び自己資金	2023年5月着工 2025年6月竣工
NSKRE Residence (Myanmar) co, .Ltd	THE GOLDEN TERRACE	ミャンマー連邦共和国ヤンゴン市	不動産賃貸	共同住宅	10,321	3,927	借入金及び自己資金	2019年9月着工 (注)

(注) 2021年2月に発生しましたクーデターにより事業の開発・運営計画に関して不確実性が高まっており、建設工事を中断しております。現地情勢を見極めたうえで今後の取組みを判断してまいります。

(2) 重要な設備の除却等

除却等を予定している重要な設備はありません。

## 第4【提出会社の状況】

## 1【株式等の状況】

## (1)【株式の総数等】

## 【株式の総数】

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

## 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2024年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年6月24日)	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引 業協会名	内容
普通株式	239,139	239,139	非上場	当社は単元株制度を採用 しておりません。 (注)1
甲種類株式	108,699	108,699	非上場	当社は単元株制度を採用 しておりません。 (注)1、2
計	347,838	347,838	-	-

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

2 甲種類株式の内容は次のとおりであります。

## (1) 議決権条項

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

## (2) 剰余金の配当

## 剰余金の配当

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

イ 甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して交付する配当財産の種類

当該普通株式配当における配当財産の種類と同一とする。

ロ 甲種類株式1株につき交付する配当財産の価額

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

## ハ 優先順位

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

## 非参加条項

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

## (3) 残余財産の分配

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

甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して交付する残余財産の種類

普通株式について交付する残余財産の種類と同一とする。

甲種類株式1株につき交付する残余財産の価額

普通株式1株につき交付する残余財産の価額と同額とする。

## 優先順位

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

## (4) 取得請求権

## 取得条項

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

## 取得と引き換えに交付すべき普通株式数

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

## 取得請求受付場所

東京都港区赤坂一丁目8番1号

日鉄興和不動産株式会社

## 取得請求の効力発生

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

## (5) 種類株主総会の決議

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

## (6) 種類株主総会の決議が必要な事項

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

会社法第466条に定める定款の変更

会社法第199条第1項に定める株式の募集事項の決定

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

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

会社法施行規則第25条第3項に定める基準純資産額（注）

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

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

会社法第238条第1項に定める新株予約権の募集事項の決定

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

会社法第783条第1項又は同法第795条第1項に定める吸収合併契約等の承認

会社法第804条第1項に定める新設合併契約等の承認

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

(7) 株式の併合又は分割等

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

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

イ 当該株式無償割当てにおいて割り当てる株式が普通株式である場合

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

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

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

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

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

(8) 株主との合意による取得

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

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総数 残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2016年8月1日 (注)	第一種優先株式 400	普通株式 239,139 甲種類株式 108,699	-	19,824	-	21,269

(注) 自己株式(第一種優先株式400株)の消却による減少であります。

## (5) 【所有者別状況】

## 普通株式

2024年3月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株 式の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	6	4	24	-	-	-	34	-
所有株式数 (株)	-	52,233	27,125	159,781	-	-	-	239,139	-
所有株式数の割 合(%)	-	21.84	11.34	66.82	-	-	-	100.00	-

## 甲種類株式

2024年3月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株 式の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	-	-	1	-	-	-	1	-
所有株式数 (株)	-	-	-	108,699	-	-	-	108,699	-
所有株式数の割 合(%)	-	-	-	100.00	-	-	-	100.00	-

## (6) 【大株主の状況】

普通株式及び種類株式の合計所有株式数の多い順上位10名は、以下のとおりであります。

2024年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合(%)
日本製鉄(株)	東京都千代田区丸の内2-6-1	156,527	45.00
エムエル・エステート(株)	東京都港区虎ノ門1-2-6	41,391	11.90
第一生命保険(株)	東京都千代田区有楽町1-13-1	17,094	4.91
日本生命保険(相 (株)日立ビルシステム	大阪府中央区今橋3-5-12	16,249	4.67
みずほリース(株)	東京都千代田区神田淡路町2-101	12,820	3.69
(株)みずほ銀行	東京都港区虎ノ門1-2-6	11,805	3.39
積水ハウス(株)	東京都千代田区大手町1-5-5	9,640	2.77
(株)ミリアルリゾートホテルズ	大阪府北区大淀中1-1-88	8,547	2.46
大同特殊鋼(株)	千葉県浦安市舞浜2-18	8,547	2.46
	名古屋市東区東桜1-1-10	5,713	1.64
計	-	288,333	82.89

なお、所有株式に係る議決権の個数の多い順上位10名は、以下のとおりであります。

2024年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数 (個)	総株主の議決権に 対する所有議決権 数の割合(%)
日本製鉄(株)	東京都千代田区丸の内2-6-1	47,828	20.00
エムエル・エステート(株)	東京都港区虎ノ門1-2-6	41,391	17.31
第一生命保険(株)	東京都千代田区有楽町1-13-1	17,094	7.15
日本生命保険(相 (株)日立ビルシステム	大阪府中央区今橋3-5-12	16,249	6.79
みずほリース(株)	東京都千代田区神田淡路町2-101	12,820	5.36
(株)みずほ銀行	東京都港区虎ノ門1-2-6	11,805	4.94
積水ハウス(株)	東京都千代田区大手町1-5-5	9,640	4.03
(株)ミリアルリゾートホテルズ	大阪府北区大淀中1-1-88	8,547	3.57
大同特殊鋼(株)	千葉県浦安市舞浜2-18	8,547	3.57
	名古屋市東区東桜1-1-10	5,713	2.39
計	-	179,634	75.12

## (7)【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2024年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	甲種類株式 108,699	-	(注)
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 239,139	239,139	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	347,838	-	-
総株主の議決権	-	239,139	-

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

## 【自己株式等】

該当事項はありません。

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

## (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## (2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

## (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

### 3【配当政策】

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

当連結会計年度（第72期）につきましては、不動産賃貸事業では、埋め戻しテナントのフリーレント期間等の影響により収益寄与が限定的となりましたが、不動産販売事業では、堅調なマンション供給、物流施設やオフィスビルの売却等があり、結果として、当連結会計年度の連結経常利益は434億円（前連結会計年度比53億円増）、親会社株主に帰属する当期純利益は279億円（前連結会計年度比21億円増）と増益になりました。

当連結会計年度の配当につきましては、かかる親会社株主に帰属する当期純利益の増益を踏まえた株主の皆様への利益還元と今後の不透明な外部環境における当社の持続的な成長のための自己資本の充実等を総合的に勘案し、普通株式及び甲種類株式につきましては、前連結会計年度比1,000円の増配の1株当たり9,000円といたしました。

今後につきましては、持続的成長のための自己資本の充実と安定的な利益還元とのバランスをとりながら、中長期的には配当性向20%を目指してまいりたいと考えております。

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

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

期末配当の決定機関は取締役会であります。

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

（注） 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
2024年5月21日 取締役会決議	普通株式	2,152	9,000
2024年5月21日 取締役会決議	甲種類株式	978	9,000

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

また、コンプライアンス方針及びコンプライアンス行動指針を策定し、法令等を遵守するとともに、高い倫理観を保持しながら企業活動を遂行する体制を整備しております。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

#### イ．会社の機関の内容

##### ・取締役会

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

##### ・監査役会

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

##### ・執行役員

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

##### ・経営会議

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

##### ・案件会議

不動産関連案件等における重要事項について審議・報告する社長の諮問機関として、案件会議を設置しております。

##### ・サステナビリティ委員会

サステナビリティへの取組みに関する重要事項について審議・報告する社長の諮問機関として、サステナビリティ委員会を設置しております。

##### ・リスク管理委員会

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

##### ・業務監査委員会

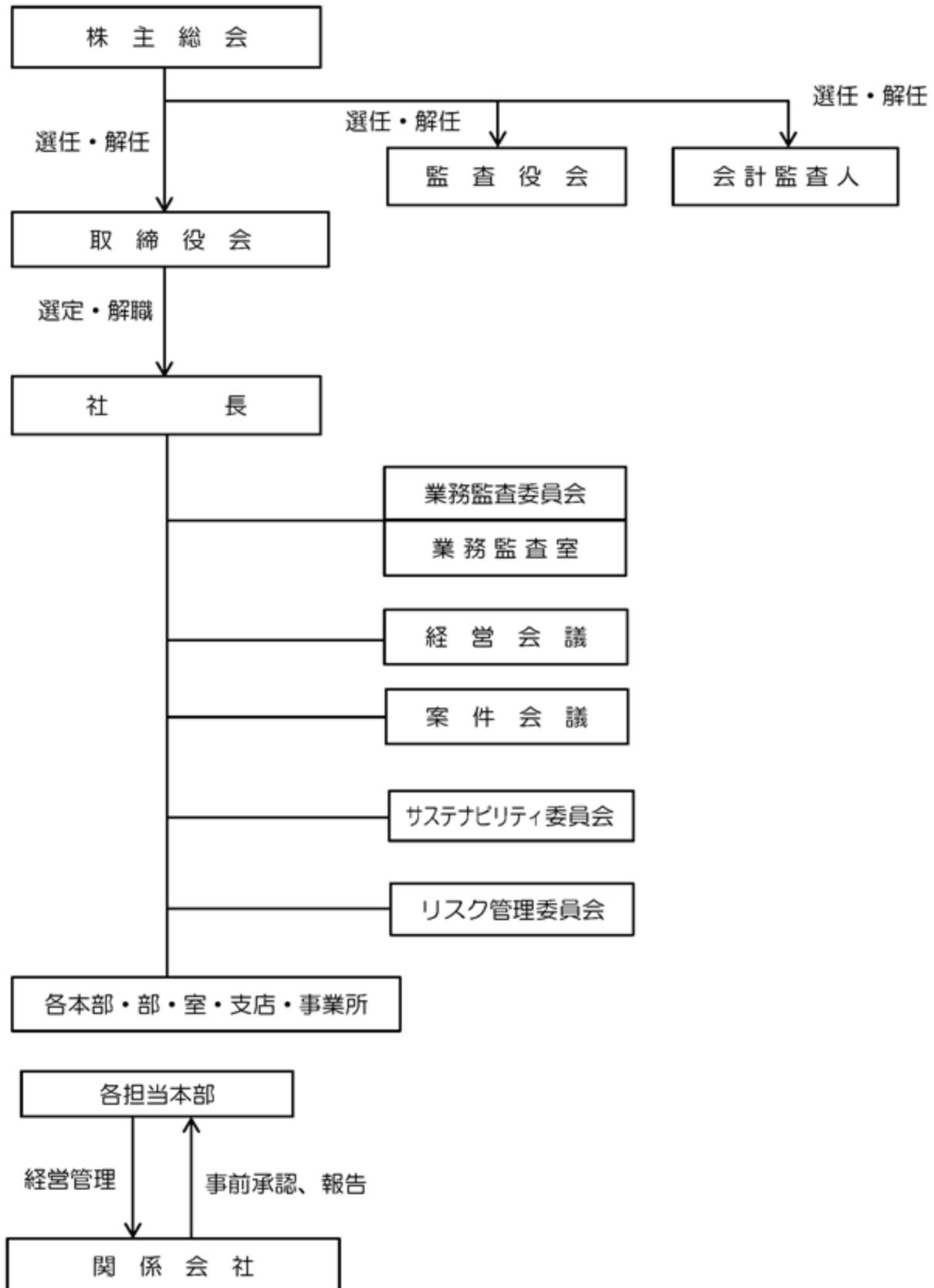
当社及び関係会社等の内部監査に関する重要な事項の審議を行う機関として、業務監査委員会を設置しております。内部監査の担当部署である業務監査室は、内部監査に関する事項について業務監査委員会に報告しております。常勤監査役は、随時、業務監査委員会に出席し、必要に応じて意見を述べております。

##### ・会計監査人

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

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

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は、次のとおりであります。



ロ．内部統制システムの整備の状況等

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

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

（イ）法令等遵守体制

a. 内部統制の基本方針

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

b. 内部統制システムの運用状況

- ・法令等遵守に関する社内規則については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。また、当事業年度は、法令等を遵守する体制整備の一環として、コンプライアンス方針及びコンプライアンス行動指針を策定いたしました。
- ・当事業年度は取締役会を30回開催し、重要事項を決議いたしました。
- ・ヘルプラインの連絡先及び連絡方法を社内イントラネットに掲示しております。なお、当事業年度、重大な内部通報事案はありませんでした。
- ・各業務運営部門は、社内規則、コンプライアンス・プログラム等に則り、法令等遵守に係る自律的統制の構築に努めております。
- ・法令等遵守を所管する部署として総務本部法務コンプライアンス部を設置しております。
- ・総務本部法務コンプライアンス部は、法令等遵守に関し、社内規則の整備・周知を図り、適宜リスク事象等につき報告を受け、助言・指導等を実施することで、当社グループ取締役・使用人の遵守状況の把握・評価を行い、また、コンプライアンス・プログラムに則り、研修等による教育・啓蒙活動及び業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行っております。当事業年度は、集合研修として、新任役員研修、キャリア採用者等・新入社員向けのコンプライアンス研修、役員向け・全社員向けのハラスメント研修、内部通報窓口従事者研修、労務コンプライアンス研修、LGBTQ研修を実施し、また、Eラーニングを用いて、ハラスメント・内部通報、接待贈答、金融商品取引法、下請法等、情報保存管理・インサイダー取引規制、反社会的勢力遮断・犯罪収益移転防止に関する研修を含む各種のコンプライアンス研修を実施いたしました。

（ロ）情報保存管理体制

a. 内部統制の基本方針

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

b. 内部統制システムの運用状況

- ・情報保存管理に関する社内規則については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。
- ・各業務運営部門は、社内規則、コンプライアンス・プログラム等に則り、情報保存管理に係る自律的統制の構築に努めております。
- ・情報保存管理を所管する部署として総務本部法務コンプライアンス部を設置しております。

- ・総務本部法務コンプライアンス部は、情報保存管理に関し、社内規則の整備・周知を図り、適宜リスク事象等につき報告を受け、助言・指導等を実施することで、当社グループ取締役・使用人の遵守状況の把握・評価を行い、また、コンプライアンス・プログラムに則り、研修等による教育・啓蒙活動及び業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行っております。なお、システムリスクについては、システムの円滑な稼働と、システム上の資産の適切な保護を行うため、所管する部署が、ネットワークシステムと業務システムへのアクセス制限を行うとともに、コンピューターウィルスなど社外からの攻撃に対する有効な対策等を実施、社外からの攻撃・社内からの情報流出につき常時監視を行い、リスク事象の検出に努めております。

#### (八) リスク管理体制

##### a. 内部統制の基本方針

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

##### b. 内部統制システムの運用状況

- ・リスク管理体制に関する社内規則については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。
- ・各業務運営部門は、「リスク管理規程」等の社内規則に則り、各種のリスクに対応した自律的統制の構築に努めております。
- ・総務本部総務部は、事業継続計画（BCP）の策定・維持・更新、事業継続を実現するための予算・資源の確保、対策の実施、取組みを浸透させるための教育・訓練の実施、点検、継続的な改善等を適切に管理・運営するため、「事業継続マネジメント規程」を定めております。総務本部総務部及び各業務運営部門は、「事業継続計画書」、「事業継続手順書」等の社内規則を整備し、危機管理体制を構築・整備しております。
- ・災害の発生により、社長が緊急かつ必要と判断した場合、直ちに全社対策本部を設置し、必要な対応を行う旨、「全社対策本部事業継続計画書」に定めております。また、各事業本部は、その「事業継続計画書」に定めるところにより、対策本部を設置し、必要な対応を行います。
- ・投資案件については、「投資案件モニタリング要領」等社内規則に基づきモニタリングを行い、定期的に経営会議等に報告しております。
- ・保有する不動産、有価証券等については、「ポートフォリオリスク管理要領」等社内規則に基づき減損の兆候及び含み損益の把握・評価を行い、定期的に経営会議等に報告しております。
- ・事業リスクに係る重要事項については、経営会議、取締役会のいずれか又は双方にて審議を行っております。

- ・当社の業務に関連する各種のリスクについては、「リスク管理規程」等の社内規則に則り所管部署を定めており、当該部署は、社内規則の整備・周知、モニタリング等を通じた社内での管理状況の把握・分析・評価及び業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行っております。
- ・気候変動対応など、当社におけるサステナビリティに関する重要課題を特定し、企画本部経営管理部を中心に重要課題にかかるリスクと機会や具体的な取組内容及び進捗状況を取りまとめ、サステナビリティ委員会で審議し取締役会に報告しております。

(二) 取締役の職務執行の効率性確保のための体制

a. 内部統制の基本方針

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

b. 内部統制システムの運用状況

- ・「取締役会規程」、「経営会議規程」等の社内規則については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。
- ・当事業年度は、経営会議を38回開催し、経営管理及び業務執行上の重要事項を審議いたしました。
- ・社長その他取締役の諮問機関として「人事政策委員会」を、その他の委員会として「業務監査委員会」、「リスク管理委員会」等の委員会を設置し、それぞれの委員会の所管事項について総合的かつ集中的な審議を行っております。

(ホ) 関係会社管理体制

a. 内部統制の基本方針

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

b. 内部統制システムの運用状況

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

(ヘ) 反社会的勢力との関係遮断のための体制

a. 内部統制の基本方針

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

b. 内部統制システムの運用状況

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

(ト) 監査役監査体制

a. 内部統制の基本方針

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

b. 内部統制システムの運用状況

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

## 役員報酬の内容

## 取締役及び監査役に支払った報酬等の額

(単位:百万円)

区 分	支 給 人 員	支 給 額
取 締 役 ( 社 外 取 締 役 を 除 く )	9 名	212
監 査 役 ( 社 外 監 査 役 を 除 く )	2 名	29
社 外 取 締 役	1 名	9
社 外 監 査 役	1 名	3
計	13名	254

- (注) 1 当事業年度末現在、報酬の支払いがあった取締役は8名(うち社外取締役1名)、監査役は3名(うち社外監査役1名)であります。上記取締役の員数と相違しておりますのは、2023年6月26日付で退任した取締役2名が含まれていることによります。また、監査役の員数には、無報酬の社外監査役は含んでおりません。
- 2 上記のほか、2023年6月26日開催の定時株主総会の決議に基づき、取締役2名に対して合計111百万円の退職慰労金を支給しております。
- 3 当事業年度において、上記役員に対する役員退職慰労引当金の繰入額として、59百万円(上記役員退職慰労金支給額のうち3百万円を含んでおります。)を計上しております。

## 責任限定契約の内容の概要

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

## 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、当社取締役、監査役及び執行役員を被保険者として、会社訴訟、第三者訴訟、株主代表訴訟等により、被保険者が負担することとなる損害賠償金、争訟費用、初期対応費用を当該保険契約によって填補することとしております。被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者による犯罪行為、違法行為に起因する損害賠償金等については、填補の対象外としております。保険料については基本的に当社負担としておりますが、特約の一部に関する保険料(保険料全体の6.3%)については、取締役及び監査役が負担しております。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

## 取締役の定数

当社の取締役は、3名以上とする旨定款に定めております。

## 取締役の選解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めており、また、解任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。なお、取締役の選任決議については、累積投票によらない旨定款に定めております。

## 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

## 取締役会で決議できる株主総会決議事項

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

## 種類株式の議決権の有無

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

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

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

## イ．会社法第466条に定める定款の変更

## ロ．会社法第199条第1項に定める株式の募集事項の決定

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

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

会社法施行規則第25条第3項に定める基準純資産額（注）

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

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

## ハ．会社法第238条第1項に定める新株予約権の募集事項の決定

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

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

## ホ．会社法第804条第1項に定める新設合併契約等の承認

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

## 取締役会の活動状況

当連結会計年度において当社は取締役会を30回開催しており、個々の取締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
三輪 正浩	30	30
吉澤 恵一	30	30
井上 眞一	30	30
猪狩 甲隆	30	30
丸山 博史	30	30
齋藤 牧郎	25	25
石川 正道	25	25
安部 大作	30	30
今泉 泰彦	5	5
竹内 啓	5	4

齋藤牧郎、石川正道の両氏は、2023年6月23日開催の第71回定時株主総会において選任されたため、同日以降に開催された取締役会における出席状況を記載しております。

今泉泰彦、竹内啓の両氏は、2023年6月23日開催の第71回定時株主総会の終結をもって退任しているため、同日以前に開催された取締役会における出席状況を記載しております。

当連結会計年度は、取締役会において、第71回定時株主総会招集及び提出議案、代表取締役及び役付取締役の選任等の取締役等及び使用人人事に関する事項、組織改編並びに経営会議規程・決裁基準の改定等の組織・規則に関する事項、第71期事業報告・連結計算書類等、剰余金の処分、国内公募社債発行、及び有価証券報告書の提出等の決算・社債に関する事項、「Regency at Johns Creek Walk」取得及び米国集合住宅Value Add事業実施、「日本橋一丁目東地区（江戸橋地区）市街地再開発事業」事業計画等の重要な財産の取得及び処分に関する事項、2024年度資金調達計画等の多額の借財・保証に関する事項、2023年度着地見込および2024年度事業計画等の事業計画に関する事項等に関する審議を行いました。

## (2)【役員の状況】

## 役員一覧

男性 12名 女性 -名 (役員のうち女性の比率-%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長 社長執行役員	三輪 正浩	1960年9月24日生	1984年4月 (株)日本興業銀行 入行 2009年4月 (株)みずほコーポレート銀行 大阪営業第一部長 2011年4月 同行 営業第九部長 2012年4月 同行 執行役員 営業第九部長 2013年7月 (株)みずほ銀行 執行役員 営業第九部長 2015年4月 同行 常務執行役員 2019年4月 当社 常務執行役員 営業推進本部長 2020年4月 当社 常務執行役員 営業推進本部長 国際事業本部長 2020年6月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 営業推進本部長 国際事業本部長 2021年5月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 営業推進本部長 国際事業本部長 兼 賃貸事業本部 副本部長 2022年4月 当社 取締役副社長 兼 副社長執行役員 賃貸事業本部長 営業推進本部長 国際事業本部長 2023年4月 当社 代表取締役社長 兼 社長執行役員 (現任)	(注)3	-
代表取締役副社長 副社長執行役員 開発企画本部長 企業不動産開発本部長	吉澤 恵一	1964年2月11日生	1988年4月 新日本製鐵(株) 入社 2002年4月 (株)新日鉄都市開発 不動産ソリューション事業部 企画部 マネジャー 2007年4月 同社 不動産開発企画部長 2012年10月 当社 執行役員 企業不動産開発本部 副本部長 兼 不動産開発企画部長 2016年6月 当社 取締役 兼 執行役員 住宅事業本部 副本部長 兼 企業不動産開発本部 副本部長 兼 住宅事業本部 住宅企画部長 2017年4月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 住宅事業本部長 2019年6月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 住宅事業本部長 開発企画本部長 2020年4月 当社 代表取締役副社長 兼 副社長執行役員 開発企画本部長 2021年4月 当社 代表取締役副社長 兼 副社長執行役員 開発企画本部長 企業不動産開発本部長 2022年6月 当社 代表取締役副社長 兼 副社長執行役員 開発企画本部長 企業不動産開発本部長 兼 都市政策情報開発室長 (現任) (社長補佐(全般担当)、人事に関する事項につき社長に協力)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常務取締役 常務執行役員 住宅事業本部長	猪狩 甲隆	1967年10月27日生	1990年4月 (株)日鉄ライフ 入社 2002年7月 (株)新日鉄都市開発 首都圏住宅事業部 用地 企画部 マネジャー 2010年7月 同社 住宅事業部 用地部長 2012年10月 当社 住宅事業本部 用地部長 2016年11月 当社 住宅事業本部 用地部長 兼 開発第 三部長 2017年4月 当社 執行役員 住宅事業本部 用地部長 兼 開発第三部長 2018年4月 当社 執行役員 住宅事業本部 副本部長 兼 用地部長 兼 開発第三部長 2020年4月 当社 常務執行役員 住宅事業本部長 兼 住宅事業本部 開発第三部長 2020年10月 当社 常務執行役員 住宅事業本部長 2021年6月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 住宅 事業本部長 2022年4月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 住宅 事業本部長 兼 住宅事業本部 リビオライ フデザイン総研室長 2024年4月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 住宅 事業本部長(現任)	(注)3	-
常務取締役 常務執行役員 賃貸事業本部長	丸山 博史	1963年1月31日生	1987年4月 (株)日本興業銀行 入行 2012年4月 (株)みずほ銀行 クレジットエンジニアリング 部長 2014年4月 同行 企業審査第一部長 2015年4月 同行 企業審査部長 2016年4月 同行 執行役員 企業審査部長 2019年4月 当社 執行役員 企画本部 企画本部長付部 長 2019年7月 当社 執行役員 企画本部 経営企画部長 2020年1月 当社 執行役員 企画本部 経営企画部長 兼 企画本部 広報室長 2020年4月 当社 常務執行役員 企画本部長 2022年6月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 企画 本部長 2023年4月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 賃貸 事業本部長(現任)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常務取締役 常務執行役員 企画本部長	石川 正道	1964年3月28日生	1987年4月 (株)日本興業銀行 入行 2012年4月 (株)みずほ銀行 アセットマネジメント業務部長 (株)みずほコーポレート銀行 アセットマネジメント業務部長 2013年4月 (株)みずほフィナンシャルグループ アセットマネジメント業務部長 (株)みずほ銀行 アセットマネジメント業務部長 (株)みずほコーポレート銀行 アセットマネジメント業務部長 2015年4月 (株)みずほフィナンシャルグループ 執行役員 アセットマネジメント業務部長 (株)みずほ銀行 執行役員 アセットマネジメント業務部長 2016年4月 (株)みずほフィナンシャルグループ 執行役員 アセットマネジメントカンパニー長付 審議役 2016年10月 アセットマネジメントOne(株) 取締役 常務執行役員 2020年4月 (株)みずほフィナンシャルグループ 執行役員 常務 アセットマネジメントカンパニー長 (株)みずほ銀行 常務執行役員 アセットマネジメント部門長 2021年7月 (株)みずほフィナンシャルグループ 執行役員 アセットマネジメントカンパニー長 兼 企画グループ 副グループ長 (株)みずほ銀行 常務執行役員 アセットマネジメント部門長 2023年4月 当社 常務執行役員 企画本部長 2023年6月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 企画本部長(現任)	(注)3	-
常務取締役 常務執行役員 営業推進本部長 国際事業本部長	石原 至	1965年6月21日生	1988年4月 (株)日本興業銀行 入行 2011年4月 (株)みずほコーポレート銀行 欧州プロダクツ営業部 ドバイ出張所長 2013年7月 (株)みずほ銀行 欧州プロダクツ営業部 ドバイ出張所長 2015年5月 みずほ銀行(中国)有限公司 中国営業第二部長 2018年7月 同行 北京支店長 2020年4月 (株)みずほ銀行 執行役員 みずほ銀行(中国)有限公司 北京支店長 2020年7月 (株)みずほ銀行 執行役員 みずほ銀行(中国)有限公司 行長 2021年7月 (株)みずほ銀行 執行理事 みずほ銀行(中国)有限公司 行長 2022年11月 (株)みずほ銀行 執行理事 人材戦略推進部付 審議役 2023年2月 当社 執行役員 国際事業本部 副本部長 2023年4月 当社 常務執行役員 営業推進本部長 国際事業本部長 2024年6月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 営業推進本部長 国際事業本部長(現任)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
取締役 執行役員 総務本部長	森崎 雅文	1965年6月14日生	1989年4月 2012年10月 2013年4月 2015年4月 2018年4月 2020年6月 2023年7月 2024年4月 2024年6月	新日本製鐵(株) 入社 新日鐵住金(株) 機材調達部 資材調達第二室長 同社 機材調達部 調達企画室長 同社 関係会社部 上席主幹 同社 監査役事務局 部長 日本製鐵(株) 監査等委員会事務局 部長 同社 人事労政部 部長代理 当社 執行役員 総務本部 副本部長 日本製鐵(株) 人事労政部 部長代理 当社 執行役員 総務本部長 当社 取締役 兼 執行役員 総務本部長 (現任)	(注) 3	-
取締役	安部 大作	1957年6月20日生	1980年4月 2007年4月 2009年4月 2012年4月 2012年6月 2013年4月 2014年6月 2019年4月 2019年6月 2020年6月 2022年4月 2022年6月 2023年6月 2024年6月	(株)日本興業銀行 入行 (株)みずほコーポレート銀行 執行役員 秘書室長 (株)みずほフィナンシャルグループ 常務執行役員 同社 常務執行役員 (株)みずほ銀行 常務執行役員 (株)みずほコーポレート銀行 常務執行役員 みずほ信託銀行(株) 常務執行役員 (株)みずほフィナンシャルグループ 常務取締役 同社 取締役副社長 (株)みずほ銀行 副頭取執行役員 (株)みずほコーポレート銀行 副頭取執行役員 みずほ信託銀行(株) 常務執行役員 みずほ証券(株) 常務執行役員 (株)みずほフィナンシャルグループ 執行役員副社長 同社 副会長執行役員 同社 副会長執行役員 みずほ信託銀行(株) 取締役(監査等委員) みずほ証券(株) 取締役(監査等委員) みずほリース(株) 取締役会長 みずほリース(株) 取締役 みずほリース(株) 常任顧問 当社 取締役 みずほリース(株) 常任顧問 当社 取締役(現任) オルガノ(株) 取締役(社外)(現任) (株)ニッセイ 取締役(社外)(現任)	(注) 3	-
常勤監査役	赤井 直也	1959年12月27日生	1982年4月 2004年4月 2007年4月 2012年4月 2012年10月 2013年6月 2014年5月 2016年6月 2017年4月 2021年6月	新日本製鐵(株) 入社 (株)新日鉄都市開発 マネジメントサポート本部 総務部長 同社 九州支店長 同社 マネジメントサポート本部 経営企画部長 当社 執行役員 企画本部 経営戦略部長 当社 取締役 兼 執行役員 企画本部 経営戦略部長 当社 取締役 兼 執行役員 企画本部 経営戦略部・経営企画部管掌 (株)日鉄コミュニティ 取締役副社長 同社 代表取締役社長 当社 常勤監査役(現任)	(注) 4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役	齋藤 牧郎	1961年 5月18日生	1984年 4月 (株)日本興業銀行 入行 2005年 1月 (株)みずほコーポレート銀行 企業推進第二部 審査役 2007年 4月 興和不動産(株) 企画管理本部 経営企画部長 2009年 5月 みずほ信託銀行(株) 法人営業部長 2010年10月 同行 信託総合営業第五部長 2012年 4月 同行 信託総合営業第七部長 2014年 4月 当社 企画本部 経営企画部 担当部長 2014年 5月 当社 執行役員 企画本部 経営企画部長 2015年 4月 当社 執行役員 企画本部 経営企画部長 兼 事業リスク管理部長 兼 企画調査室 担当部長 2016年 4月 当社 ビル事業本部長付 執行役員 2016年 6月 当社 執行役員 ビル事業本部 副本部長 2018年 4月 当社 執行役員 賃貸事業本部 副本部長 2021年 1月 当社 執行役員 人事部長 2022年 4月 当社 常務執行役員 人事部長 2023年 6月 当社 常務取締役 兼 常務執行役員 人事 部長 2024年 4月 当社 取締役 2024年 6月 当社 常勤監査役(現任)	(注) 5	-
監査役	本間 肇	1971年 1月 1日	1989年 4月 新日本製鐵(株) 入社 2012年10月 新日鐵住金(株) 財務部 財務総括室 主幹 2015年 4月 同社 広畑製鐵所 総務部 經理室長 2018年 7月 同社 棒線事業部 室蘭製鐵所 総務部 主 幹 2019年 4月 日本製鐵(株) 棒線事業部 室蘭製鐵所 総務 部 主幹 2019年 7月 同社 棒線事業部 室蘭製作所 総務部 經 理室長 2022年 4月 同社 北日本製鐵所 総務部 經理室長 2023年 7月 同社 関係会社部 上席主幹(現任) 2023年 9月 当社 監査役(現任)	(注) 6	-
監査役	倉石 英明	1959年 5月30日生	1984年 4月 (株)日本興業銀行 入行 2010年 5月 (株)みずほコーポレート銀行 欧州プロダクツ 営業部長 2012年 4月 同行 執行役員 欧州プロダクツ営業部長 2013年 7月 (株)みずほ銀行 執行役員 欧州プロダクツ營 業部長 2014年 4月 同行 理事 2014年 7月 (株)あおぞら銀行 執行役員 インターナシ ョナルファイナンス本部長 2016年 7月 同行 常務執行役員 インターナシ ョナル ファイナンス本部長 2019年 7月 同行 顧問 2020年 6月 五洋建設(株) 常勤監査役 2024年 6月 当社 監査役(現任) 共和産業海運(株) 監査役(現任)	(注) 5	-
計					-

(注) 1 取締役 安部大作は、社外取締役であります。

2 監査役 本間肇、倉石英明は、社外監査役であります。

3 2024年 6月24日開催の定時株主総会の終結の時から 1年間

4 2021年 6月25日開催の定時株主総会の終結の時から 4年間

5 2024年 6月24日開催の定時株主総会の終結の時から 4年間

6 2023年 9月29日付の書面株主総会決議の時から2026年度の定時株主総会の終結の時まで

7 当社では、意思決定・監督と執行の分離による取締役会の活性化のため、執行役員制度を導入しておりま  
す。上記執行役員 7名のほか、執行役員は14名であります。

## 社外役員の状況

当社の社外取締役は1名、社外監査役は2名であります。

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

社外取締役安部大作氏は、オルガノ(株)取締役並びに(株)ニッスイ取締役であります。当社と兼職先であるオルガノ(株)並びに(株)ニッスイの間には特別の関係はありません。なお、当社と社外取締役安部大作氏の間には、人的関係、資本関係または取引関係その他の利害関係はありません。

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

また、社外監査役倉石英明氏は、共和産業海運(株)監査役であります。当社と兼職先である共和産業海運(株)の間には特別の関係はありません。なお、当社と社外監査役倉石英明氏の間には、人的関係、資本関係または取引関係その他の利害関係はありません。

### (3)【監査の状況】

#### 監査役監査の状況

監査役会は、監査役4名(内、社外監査役2名)で構成され、原則として月1回開催し、監査役から監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行いまたは決議を行っております。当事業年度は、監査役会において、監査方針や監査計画の策定、監査報告書の作成、定時株主総会への付議議案内容の監査、会計監査人の再任・報酬及び決算等に関する審議を行いました。また、監査役会は14回開催され、常勤監査役赤井直也氏は14回、常勤監査役古田克哉氏は14回、社外監査役坂本光一郎氏は14回、社外監査役扇孝行氏は6回(ただし、2023年9月29日の同氏の監査役退任前の監査役会の開催回数は6回となります)、社外監査役本間肇氏は8回(ただし、2023年9月29日の同氏の監査役就任後の監査役会の開催回数は8回となります)、監査役会に出席いたしました。

各監査役は、取締役会への定常的な出席や稟議書等重要書類の閲覧を通じて、また、常勤監査役はこれに加えて、経営会議、リスク管理委員会、業務監査委員会等の内部統制上主要な会議体への必要に応じた出席を通じて、さらに、地方往査を含む各事業本部等に対する四半期ヒアリングやグループ会社ヒアリングにより、当社及び当社グループの経営方針や執行役員等の業務執行状況に関する情報を適時に入手するとともに、監査役会が定めた監査方針、監査要領、業務分担等の監査計画に従って、取締役の職務執行について監査を行っております。監査上の主要な検討事項(KAM)として注視している開発期間が長期にわたる仕掛不動産の評価については、各物件のプロジェクト進捗管理に加えて、ポートフォリオリスク管理において総括的に管理されていることを確認しています。

なお、社外監査役倉石英明氏は、(株)みずほ銀行及び(株)あおぞら銀行における豊富なビジネス経験を通じて培った幅広い識見を有しております。また、社外監査役本間肇氏は、日本製鉄(株)における長年にわたる財務・経理業務の経験から、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

#### 内部監査の状況

##### イ. 内部監査の組織、人員及び手続

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

業務監査室は、事業年度ごとに監査計画に基づき内部監査を実施し、内部監査の実効性を確保する観点から、リスクアセスメント、オフサイトモニタリング等に基づくリスクベースの監査を推進し、潜在的なリスクの未然防止を含めた経営に資する監査提言に注力しております。

また、当社は、当社及び当社グループ会社の内部監査に関する重要な事項の審議を行い、業務監査室からの報告を受ける機関として、「業務監査委員会」を設置しております。

##### ロ. 内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

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

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

#### 八．内部監査の実効性を確保するための取組

業務監査室は、監査結果を代表取締役社長のみならず取締役会並びに監査役及び被監査部門に報告するとともに、被監査部門との円滑なコミュニケーションを通じた監査に取組み、必要に応じて納得感のあるリスクベースの監査指摘事項等を発出し改善提言と指導を行い、当社グループの内部統制の充実に努めております。

#### 会計監査の状況

##### イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

##### ロ．継続監査期間

43年間

#### 八．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 竹之内 和徳（継続監査年数2年）

指定有限責任社員 業務執行社員 田島 哲平（継続監査年数1年）

#### 二．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士5名、公認会計士試験合格者6名、その他17名

#### ホ．監査法人の選定方針と理由

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

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

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

#### ヘ．監査役及び監査役会による監査法人の評価

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

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

## 監査報酬の内容等

## イ．監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	60	-	63	2
連結子会社	13	1	13	0
計	73	1	76	2

当連結会計年度の当社における非監査業務の内容は、コンフォートレターの作成業務であります。  
連結子会社における非監査業務の内容は、合意された手続業務（AUP）であります。

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

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	-	3	-	3
連結子会社	3	-	4	-
計	3	3	4	3

当社における非監査業務の内容は、税務に関する業務委託等であります。

## ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

（前連結会計年度）

該当事項はありません。

（当連結会計年度）

該当事項はありません。

## 二．監査報酬の決定方針

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

## ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

## （４）【役員の報酬等】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

なお、役員報酬の内容につきましては、「４ コーポレート・ガバナンスの状況等（１）コーポレート・ガバナンスの概要」に記載しております。

## （５）【株式の保有状況】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

## 1【連結財務諸表等】

## (1)【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	3,787,136	3,774,422
受取手形及び売掛金	116,810	112,581
営業出資金	864	4,081
販売用不動産	3,571,133,065	3,571,103,707
仕掛不動産	5183,967	223,030
その他	15,404	15,897
貸倒引当金	1	-
流動資産合計	417,246	433,720
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	287,342	300,798
減価償却累計額	134,940	136,006
建物及び構築物(純額)	3,571,52,401	3,571,64,791
土地	3,574,431,388	3,574,440,212
建設仮勘定	3,523,614	3,719,577
その他	13,308	14,155
減価償却累計額	9,749	10,222
その他(純額)	3,573,558	3,573,933
有形固定資産合計	610,963	628,514
<b>無形固定資産</b>		
借地権	20,927	521,044
のれん	176	-
その他	136	292
無形固定資産合計	21,239	21,337
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	2,395,777	2,3117,904
長期差入保証金	3,721,016	3,722,788
長期前払費用	25,555	25,268
繰延税金資産	868	869
その他	2,311	2,635
貸倒引当金	159	159
投資その他の資産合計	145,369	169,305
固定資産合計	777,572	819,158
繰延資産	37	30
資産合計	1,194,857	1,252,908

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び買掛金	11,659	22,388
短期借入金	13,000	-
1年内返済予定の長期借入金	3,785,802	3,769,926
1年内償還予定の社債	3,7300	3,710,300
未払法人税等	9,294	7,502
賞与引当金	2,087	2,379
その他	624,992	635,820
流動負債合計	147,136	148,317
<b>固定負債</b>		
社債	3,745,700	3,755,400
長期借入金	3,7621,064	3,7630,929
長期預り保証金	59,692	60,570
退職給付に係る負債	4,214	4,125
役員退職慰労引当金	616	648
資産除去債務	1,687	2,022
繰延税金負債	29,299	32,034
その他	5,078	5,019
固定負債合計	767,354	790,749
負債合計	914,490	939,067
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	19,824	19,824
資本剰余金	45,901	45,902
利益剰余金	183,114	208,317
株主資本合計	248,840	274,044
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	26,168	33,489
繰延ヘッジ損益	283	301
為替換算調整勘定	103	1,042
退職給付に係る調整累計額	324	403
その他の包括利益累計額合計	26,879	35,237
非支配株主持分	4,647	4,559
純資産合計	280,367	313,841
負債純資産合計	1,194,857	1,252,908

## 【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 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)
営業収益	1 228,050	1 274,029
営業原価	161,532	196,292
営業総利益	66,517	77,736
販売費及び一般管理費	2 25,067	2 28,899
営業利益	41,450	48,837
営業外収益		
受取利息	82	369
受取配当金	558	596
持分法による投資利益	1,229	530
その他	348	162
営業外収益合計	2,219	1,658
営業外費用		
支払利息	4,513	5,350
その他	1,114	1,723
営業外費用合計	5,627	7,073
経常利益	38,042	43,422
特別利益		
固定資産売却益	3 490	3 130
投資有価証券売却益	-	41
補助金収入	-	151
その他	24	-
特別利益合計	514	323
特別損失		
固定資産除却関連損	4 455	4 493
減損損失	5 1,025	5 1,685
投資有価証券評価損	19	-
投資有価証券売却損	287	-
固定資産圧縮損	-	151
その他	18	87
特別損失合計	1,806	2,417
税金等調整前当期純利益	36,749	41,327
法人税、住民税及び事業税	12,207	13,524
法人税等調整額	1,447	540
法人税等合計	10,760	12,984
当期純利益	25,989	28,343
非支配株主に帰属する当期純利益	170	357
親会社株主に帰属する当期純利益	25,818	27,986

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	25,989	28,343
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	505	7,321
繰延ヘッジ損益	263	17
為替換算調整勘定	71	938
退職給付に係る調整額	55	79
その他の包括利益合計	784	8,357
包括利益	26,774	36,701
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	26,603	36,344
非支配株主に係る包括利益	170	357

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	19,824	43,999	159,904	223,728
当期変動額				
剰余金の配当			2,608	2,608
親会社株主に帰属する当期純利益			25,818	25,818
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		1,902		1,902
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	1,902	23,209	25,111
当期末残高	19,824	45,901	183,114	248,840

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	25,662	20	31	379	26,094	2,183	252,006
当期変動額							
剰余金の配当							2,608
親会社株主に帰属する当期純利益							25,818
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							1,902
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	505	263	71	55	785	2,464	3,249
当期変動額合計	505	263	71	55	785	2,464	28,361
当期末残高	26,168	283	103	324	26,879	4,647	280,367

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	19,824	45,901	183,114	248,840
当期変動額				
剰余金の配当			2,782	2,782
親会社株主に帰属する当期純利益			27,986	27,986
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		1		1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	1	25,203	25,204
当期末残高	19,824	45,902	208,317	274,044

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	26,168	283	103	324	26,879	4,647	280,367
当期変動額							
剰余金の配当							2,782
親会社株主に帰属する当期純利益							27,986
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							1
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7,321	17	939	79	8,358	88	8,269
当期変動額合計	7,321	17	939	79	8,358	88	33,474
当期末残高	33,489	301	1,042	403	35,237	4,559	313,841

## 【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	36,749	41,327
減価償却費	8,663	8,951
のれん償却額	176	176
持分法による投資損益(は益)	1,229	530
有形固定資産売却損益(は益)	490	130
有形固定資産除却損	455	493
減損損失	1,025	1,685
投資有価証券売却損益(は益)	287	41
投資有価証券評価損益(は益)	19	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	8	1
賞与引当金の増減額(は減少)	260	291
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	274	55
退職給付費用	61	29
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	7	31
受取利息及び受取配当金	641	965
支払利息	4,513	5,350
売上債権の増減額(は増加)	3,512	4,229
棚卸資産の増減額(は増加)	16,162	834
敷金及び保証金の増減額(は増加)	793	1,771
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	2,981	877
営業出資金の増減額(は増加)	266	3,217
仕入債務の増減額(は減少)	145	10,728
未払又は未収消費税等の増減額	1,200	781
その他	3,860	2,370
小計	67,088	69,828
利息及び配当金の受取額	784	1,050
利息の支払額	4,389	5,257
法人税等の支払額	5,948	15,381
営業活動によるキャッシュ・フロー	57,534	50,239
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	87,941	51,410
有形固定資産の売却による収入	1,032	5,594
資産除去債務の履行による支出	9	-
無形固定資産の取得による支出	6,458	1,214
投資有価証券及び関係会社株式の取得による支出	18,520	11,377
投資有価証券及び関係会社株式の売却による収入	0	91
出資金の回収による収入	993	928
長期前払費用に係る支出	16,605	2,451
その他	476	481
投資活動によるキャッシュ・フロー	127,985	60,321
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	13,000	13,000
長期借入れによる収入	171,535	115,810
長期借入金の返済による支出	116,247	121,819
社債の発行による収入	-	19,906
社債の償還による支出	300	300
リース債務の返済による支出	88	172
子会社の自己株式の取得による支出	-	149
配当金の支払額	2,608	2,782
非支配株主への配当金の支払額	195	211
非支配株主への払戻による支出	-	82
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	5,230	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	70,324	2,802
現金及び現金同等物に係る換算差額	284	171
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	410	12,713
現金及び現金同等物の期首残高	87,547	87,136
現金及び現金同等物の期末残高	87,136	74,422

## 【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

## 1 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数

26社

主要な会社名

興和不動産ファシリティーズ(株)

(株)日鉄コミュニティ

なお、当連結会計年度よりNSKRE US Investment III LLCを新たに設立したため、連結の範囲に含めております。

## 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

9社

主要な会社名

(株)幕張テクノガーデン

日鉄保険サービス(株)

なお、当連結会計年度よりRW OP Owner, LLCを新たに設立したため、また、Chewathai Estate Co., Ltd.の株式を新たに取得し増資したため、いずれも持分法適用の範囲に含めております。

## (2) 持分法を適用しない関連会社の名称等

T I M E W O R K ( 同 ) 他 2 社

(持分法を適用しない理由)

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

## 3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次のとおりであります。

12月31日決算会社 株式会社 1社、合同会社 4社

1月31日決算会社 株式会社 1社、匿名組合 4社、特定目的会社 1社

2月29日決算会社 匿名組合 2社

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

その他の連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。

## 4 会計方針に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

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

デリバティブ

時価法

棚卸資産

主として個別法による原価法

(貸借対照表価額は、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

建物および構築物 定額法

その他 定率法

但し、1998年3月31日以前に取得した建物並びに2016年3月31日以前に取得した建物附属設備及び構築物については、定率法を採用しております。また、品川インターシティ、名古屋インターシティ、アークヒルズフロントタワー他5物件については全て定額法を採用しております。

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、見込利用可能期間(5年)にて償却しております。

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については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

長期前払費用

主として20年で均等償却しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、規程に基づく当連結会計年度末の要支給額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により処理しております。

小規模企業等における簡便法の採用

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの事業から生じる収益を以下のとおり認識しております。

不動産の販売

顧客との不動産売買契約に基づく不動産の販売については、当該物件の引渡しをもって当該物件に対するリスク及び経済価値は顧客に移転され、顧客は便益のほとんどすべてを享受する能力を獲得することから、物件の引渡し時点において履行義務が充足されると判断して収益を認識しております。

#### サービスの提供

不動産管理の役務提供契約等に基づくサービスの提供については、顧客との契約における義務を履行するにつれて、顧客が便益を享受することから、サービスの提供の進捗度に応じて履行義務が充足される時点を判断して収益を認識しております。

不動産媒介契約等のサービスの提供については、顧客との契約における義務の履行を完了した部分について、顧客に物件が引き渡される一時点で履行義務が充足されることから、サービス提供完了時において収益を認識しております。

#### 不動産の賃貸から生じる収益

不動産の賃貸から生じる収益のほとんどはオペレーティング・リースによっております。オペレーティング・リースによる収益は「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に基づき認識しております。

#### (6) 重要なヘッジ会計の方法

##### ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

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

##### ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金、社債

##### ヘッジ方針

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

##### ヘッジ有効性評価の方法

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

#### (7) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、10年間の定額法により償却を行っております。

#### (8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

#### (9) 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

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

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

##### 分譲マンションに係る広告宣伝費等の会計処理

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

## (重要な会計上の見積り)

## (1) 固定資産の減損損失の測定

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
減損損失	1,025	1,685

会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

## イ．算出方法

固定資産については、減損の兆候がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回った場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

## ロ．主要な仮定

将来キャッシュ・フローの見積りに当たっては、直近の賃料単価、市場の賃料水準、稼働率、使用後の処分のための費用等を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。

## ハ．翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

固定資産の評価に使用した主要な仮定に大きな変動があった場合、減損損失が発生する可能性があります。

## (2) 販売用不動産等の評価

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

該当ありません。

会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

## イ．算出方法

販売目的で保有する棚卸資産については、収益性の低下により期末における正味売却価額が取得原価を下回った場合、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

## ロ．主要な仮定

正味売却価額の算定に当たっては、直近の販売実績、将来の売買市場の動向、近隣地域の開発計画、建築コストの動向等を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。当該見積りには販売エリアの販売単価、賃料単価、工事単価及び販売経費の仮定を用いております。

## ハ．翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

販売用不動産等の評価に使用した主要な仮定に大きな変動があった場合、評価損が発生する可能性があります。

(未適用の会計基準等)

法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

## (連結貸借対照表関係)

1 受取手形及び売掛金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
受取手形	17百万円	17百万円
売掛金	16,768	12,539

2 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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
投資有価証券(株式)	11,484百万円	12,231百万円
投資有価証券(出資金)	11,714	22,073

3 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

## (1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	9,015百万円	10,731百万円
販売用不動産	18,190	17,884
建物及び構築物	55,548	54,175
土地	141,025	141,025
建設仮勘定	107	24
その他(固定資産)	193	167
投資有価証券	4,867	5,212
長期差入保証金	639	639
計	229,587	229,860

## (2) 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	27,038百万円	4,608百万円
1年内償還予定の社債	300	300
社債	5,700	5,400
長期借入金	73,911	95,913
計	106,949	106,221

## 4 保証債務

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
住宅購入者の住宅ローンに対する保証債務	7,180百万円	5,634百万円
関連会社であるChewathai Estate Co., Ltd.の金融機関からの借入に対する債務保証	-	300
開発型SPCの金融機関からの借入に対する債務保証	-	167

5 保有目的の変更

前連結会計年度（2023年3月31日）

保有目的の変更により、有形固定資産から販売用不動産及び仕掛不動産へ40,334百万円振替えております。

当連結会計年度（2024年3月31日）

保有目的の変更により、有形固定資産及び無形固定資産から販売用不動産へ28,870百万円振替えております。

6 流動負債その他のうち、契約負債の金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
前受金	8,439百万円	8,505百万円

7 ノンリコース債務

ノンリコース債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	22,602百万円	472百万円
1年内償還予定の社債	300	300
社債	5,700	5,400
長期借入金	26,623	50,761
計	55,225	56,933

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	9,015百万円	10,731百万円
販売用不動産	18,190	17,884
建物及び構築物	26,631	25,698
土地	44,990	44,990
建設仮勘定	-	5
その他（固定資産）	175	149
長期差入保証金	639	639
計	99,643	100,099

## (連結損益計算書関係)

## 1 顧客との契約から生じる収益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
顧客との契約から生じる収益	173,373百万円	221,706百万円

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

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
給料及び手当	4,039百万円	4,257百万円
賞与引当金繰入額	817	892
退職給付費用	215	222
役員退職慰労引当金繰入額	165	174
広告宣伝費	3,483	3,872
租税公課	3,752	3,854
支払手数料	4,619	6,572

## 3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物及び構築物	57百万円	1,139百万円
土地	438	1,274
売却費用	5	4
計	490	130

## 4 固定資産除却関連損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物及び構築物	117百万円	64百万円
その他(固定資産)	25	11
解体撤去費用	312	417
計	455	493

## 5 減損損失

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類	物件数
東京都中央区 他	事業用資産	建物 他	5

当社グループは個別物件単位に資産のグルーピングをしております。上記の物件に関しては、回収可能価額が低下したため帳簿価額を減額し、当該減少額を減損損失(1,025百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は主に使用価値により測定しており、使用価値は、将来キャッシュ・フローがマイナスと見込まれるため、回収可能価額を零として評価しております。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類	物件数
東京都品川区 他	事業用資産	建物 他	5

当社グループは個別物件単位に資産のグルーピングをしております。上記の物件に関しては、回収可能価額が低下したため帳簿価額を減額し、当該減少額を減損損失(1,685百万円)として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は主に使用価値により測定しており、使用価値は、将来キャッシュ・フローがマイナスと見込まれるため、回収可能価額を零として評価しております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	728百万円	10,593百万円
組替調整額	-	41
税効果調整前	728	10,552
税効果額	222	3,231
その他有価証券評価差額金	505	7,321
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	379	25
組替調整額	-	-
税効果調整前	379	25
税効果額	116	7
繰延ヘッジ損益	263	17
為替換算調整勘定		
当期発生額	71	938
組替調整額	-	-
税効果前調整額	71	938
税効果額	-	-
為替換算調整勘定	71	938
退職給付に係る調整額		
当期発生額	149	144
組替調整額	61	29
税効果調整前	87	114
税効果額	143	35
退職給付に係る調整額	55	79
その他の包括利益合計	784	8,357

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

## 1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

## 2 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年5月24日 取締役会	普通株式	1,793	7,500	2022年3月31日	2022年6月28日
2022年5月24日 取締役会	甲種類株式	815	7,500	2022年3月31日	2022年6月28日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年5月23日 取締役会	普通株式	1,913	8,000	2023年3月31日	2023年6月27日
2023年5月23日 取締役会	甲種類株式	869	8,000	2023年3月31日	2023年6月27日

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

## 1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

## 2 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり配当額 （円）	基準日	効力発生日
2023年5月23日 取締役会	普通株式	1,913	8,000	2023年3月31日	2023年6月27日
2023年5月23日 取締役会	甲種類株式	869	8,000	2023年3月31日	2023年6月27日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり配当額 （円）	基準日	効力発生日
2024年5月21日 取締役会	普通株式	2,152	9,000	2024年3月31日	2024年6月25日
2024年5月21日 取締役会	甲種類株式	978	9,000	2024年3月31日	2024年6月25日

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

## (リース取引関係)

## 1 ファイナンス・リース取引(借主側)

## 所有権移転外ファイナンス・リース取引

## リース資産の内容

## 有形固定資産

主として本社ビルに係る設備であります。

## リース資産の減価償却の方法

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

## 2 ファイナンス・リース取引(貸主側)

## 所有権移転外ファイナンス・リース取引

## (1) リース投資資産の内容

## 流動資産

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
リース料債権部分	244	169
見積残存価額部分	-	-
受取利息相当額	13	2
リース投資資産	231	166

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

## 流動資産

(単位: 百万円)

前連結会計年度(2023年3月31日)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	75	75	75	18	-	-

(単位: 百万円)

当連結会計年度(2024年3月31日)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	75	75	18	-	-	-

3 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち、解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	1,767	1,143
1年超	42,059	28,410
合計	43,826	29,553

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	36,844	37,548
1年超	172,149	151,157
合計	208,993	188,706

## (金融商品関係)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入及び社債発行によっております。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金及び社債は、主に運転資金及び設備投資に係る資金調達であります。このうち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、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。

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、現金は注記を省略しており、預金、受取手形及び売掛金、短期借入金については短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

前連結会計年度(2023年3月31日)

(単位:百万円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
投資有価証券(*1)	66,172	66,172	-
資産計	66,172	66,172	-
社債(1年内償還予定分を含む)	46,000	45,547	452
長期借入金(1年内返済予定分を含む)	706,866	704,125	2,741
長期預り保証金	59,692	57,809	1,883
負債計	812,559	807,482	5,076
デリバティブ取引(*2)	408	408	-

(\*1) 市場価格のない株式等は、投資有価証券には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。出資金のうち、連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資額は3,181百万円であります。

区分	前連結会計年度(百万円)
非上場株式	14,709
出資金	14,895

(\*2) 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項目については、で表示しております。

当連結会計年度（2024年3月31日）

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
投資有価証券（*1）	77,316	77,316	-
資産計	77,316	77,316	-
社債（1年内償還予定分を含む）	65,700	65,073	626
長期借入金（1年内返済予定分を含む）	700,856	693,870	6,985
長期預り保証金	60,570	57,225	3,344
負債計	827,126	816,170	10,956
デリバティブ取引（*2）	434	434	-

（\*1）投資有価証券には、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-9項の基準価額を時価とみなす取扱いを適用した投資信託が含まれております。市場価格のない株式等は、投資有価証券には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。出資金のうち、連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資額は3,102百万円であります。

区分	当連結会計年度（百万円）
非上場株式	15,412
出資金	25,175

（\*2）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項目については、で示しております。

(注1) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額  
前連結会計年度(2023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	87,123	-	-	-
受取手形及び売掛金	16,810	-	-	-
合計	103,933	-	-	-

当連結会計年度(2024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	74,408	-	-	-
受取手形及び売掛金	12,581	-	-	-
合計	86,989	-	-	-

(注2) 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(2023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	13,000	-	-	-	-	-
社債	300	10,300	8,300	10,300	300	16,500
長期借入金	85,802	102,303	97,981	75,817	74,902	270,059
合計	99,102	112,603	106,281	86,117	75,202	286,559

当連結会計年度(2024年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	-	-	-	-	-	-
社債	10,300	8,300	10,300	300	24,500	12,000
長期借入金	69,926	100,654	81,052	80,178	104,845	264,198
合計	80,226	108,954	91,352	80,478	129,345	276,198

## 3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

## (1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2023年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	26,569	-	-	26,569
その他	16,119	-	23,484	39,603
デリバティブ取引				
金利関連	-	408	-	408
資産計	42,688	408	23,484	66,581

当連結会計年度（2024年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	35,566	-	-	35,566
その他	17,208	-	23,909	41,117
デリバティブ取引				
金利関連	-	434	-	434
資産計	52,774	434	23,909	77,118

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-9項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産である投資信託については、上記表には含めておりません。当該投資信託の連結貸借対照表計上額は632百万円であります。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品  
前連結会計年度(2023年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債 (1年内償還予定分を含む)	-	45,547	-	45,547
長期借入金 (1年内返済予定分を含む)	-	704,125	-	704,125
長期預り保証金	-	57,809	-	57,809
負債計	-	807,482	-	807,482

当連結会計年度(2024年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債 (1年内償還予定分を含む)	-	65,073	-	65,073
長期借入金 (1年内返済予定分を含む)	-	693,870	-	693,870
長期預り保証金	-	57,225	-	57,225
負債計	-	816,170	-	816,170

(注1) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式及び投資口については相場価格を用いて評価しております。上場株式及び投資口は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。一方、優先出資証券の時価については、純資産価値に基づいて算定しており、レベル3の時価に分類しております。

デリバティブ取引

金利スワップの時価は、取引先金融機関から提示された価格等によって算定しており、レベル2の時価に分類しております。

社債(1年内償還予定分を含む)

これらの時価は、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によって算定し、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金(1年内返済予定分を含む)

これらの時価は、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によって算定し、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期預り保証金

これらの時価は、一定の期間ごとに区分した債務ごとに、その将来キャッシュ・フローと、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(注2) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債のうちレベル3の時価に関する情報  
期首残高から期末残高への調整表

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至2023年3月31日)

	投資有価証券
	その有価証券
	その他
期首残高	23,058
その他の包括利益に計上(*)	426
期末残高	23,484

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至2024年3月31日)

	投資有価証券
	その有価証券
	その他
期首残高	23,484
その他の包括利益に計上(*)	425
期末残高	23,909

(\*) 連結包括利益計算書の「その他の包括利益」の「その他有価証券評価差額金」に含まれております。

#### 時価の評価プロセスの説明

当社グループはレベル3に区分される優先出資証券の時価の算定の評価プロセスに関して、経理部門にて設定した評価方法及び手続に従い、経理担当者が半期ごとに時価を評価しております。

なお、観察できないインプットの推計は行っておらず、また観察できないインプットの変動による影響額に重要性はありません。

(注3) 投資信託財産が不動産である投資信託調整表

投資信託財産が不動産である投資信託の連結貸借対照表計上額は重要性が乏しいため、期首残高から期末残高への調整表について記載を省略しております。

(有価証券関係)

## 1 その他有価証券

前連結会計年度(2023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	26,569	5,462	21,106
その他	39,602	22,990	16,611
小計	66,171	28,453	37,718
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	-	-	-
その他	1	1	0
小計	1	1	0
合計	66,172	28,454	37,718

当連結会計年度(2024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	35,566	5,453	30,112
その他	41,749	23,591	18,158
小計	77,315	29,044	48,270
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	-	-	-
その他	0	0	0
小計	0	0	0
合計	77,316	29,045	48,270

## 2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至2023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	0	-	287
合計	0	-	287

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至2024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	91	41	-
合計	91	41	-

## 3 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至2023年3月31日)

投資有価証券について19百万円減損処理を行っております。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至2024年3月31日)

該当事項はありません。

## (デリバティブ取引関係)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

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

## 金利関連

前連結会計年度(2023年3月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
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	49,000	41,000	408
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金及び 社債	87,991	87,991	(*)
合計			136,991	128,991	408

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

当連結会計年度(2024年3月31日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
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	41,000	23,000	434
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金及び 社債	85,794	85,794	(*)
合計			126,794	108,794	434

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

## (退職給付関係)

## 1 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。

なお、一部の連結子会社の退職給付の算定にあたっては、簡便法を採用しております。

## 2 確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
退職給付債務の期首残高	4,485百万円	4,740百万円
勤務費用	354	306
利息費用	8	14
数理計算上の差異の発生額	29	129
退職給付の支払額	137	307
過去勤務債務の発生額	-	-
退職給付債務の期末残高	4,740	4,624

## (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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
年金資産の期首残高	1,580百万円	1,759百万円
期待運用収益	-	-
数理計算上の差異の発生額	179	15
年金資産の期末残高	1,759	1,775

## (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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	1,184百万円	1,233百万円
退職給付費用	177	198
退職給付の支払額	128	155
退職給付に係る負債の期末残高	1,233	1,276

## (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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	4,740百万円	4,624百万円
年金資産	1,759	1,775
	2,980	2,849
非積立型制度の退職給付債務	1,233	1,276
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	4,214	4,125
退職給付に係る負債	4,214	4,125
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	4,214	4,125

(注) 簡便法を適用した制度を含んでおります。

## (5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
勤務費用	354百万円	306百万円
利息費用	8	14
数理計算上の差異の費用処理額	16	47
過去勤務費用の費用処理額	77	77
簡便法で計算した退職給付費用	177	198
確定給付制度に係る退職給付費用	479	488

## (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	当連結会計年度
	(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
数理計算上の差異	165百万円	192百万円
過去勤務費用	77	77
合計	87	114

## (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	当連結会計年度
	(2023年3月31日)	(2024年3月31日)
未認識数理計算上の差異	214百万円	407百万円
未認識過去勤務費用	252	174
合計	467	582

## (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	当連結会計年度
	(2023年3月31日)	(2024年3月31日)
現金・預金	1,184百万円	1,206百万円
株式	575	568
合計	1,759	1,775

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

## 長期期待運用収益率の設定方法

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

## (9) 数理計算上の計算基礎に関する事項

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
割引率	0.30%	0.62%
長期期待運用収益率	0.00	0.00
予想昇給率	5.02	5.03

(注) 予想昇給率は、ポイント制度に基づき算定しています。

## ( 税効果会計関係 )

## 1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 ( 2023年 3月31日 )	当連結会計年度 ( 2024年 3月31日 )
<b>繰延税金資産</b>		
固定資産評価損	10,960百万円	11,278百万円
退職給付に係る負債	1,784	1,749
販売用不動産評価損	711	711
税務上の繰越欠損金	5	-
賞与引当金	681	710
未払事業税	571	501
投資有価証券評価損	215	215
その他	1,572	1,584
繰延税金資産 計	16,503	16,752
評価性引当額	11,558	11,982
繰延税金資産 合計	4,944	4,770
<b>繰延税金負債</b>		
固定資産評価差額金	13,208	12,758
その他有価証券評価差額金	11,550	14,781
固定資産圧縮積立金	4,192	4,119
関係会社株式評価差額金	1,658	1,658
販売用不動産評価差額金	1,156	1,136
その他	1,609	1,480
繰延税金負債 合計	33,376	35,935
繰延税金資産 ( 負債 ) の純額	28,431	31,164

## 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 ( 2023年 3月31日 )	当連結会計年度 ( 2024年 3月31日 )
法定実効税率	30.62%	30.62%
( 調整 )		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.29	0.32
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.67	0.55
住民税均等割	0.06	0.06
評価性引当額	0.31	1.02
のれん償却	0.15	0.13
持分法投資損益	1.02	0.39
連結子会社の実効税率の差による差異	0.25	0.24
受取配当金の消去額	0.60	0.47
その他	0.68	0.49
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.28	31.42

(資産除去債務関係)

1 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
期首残高	571百万円	1,687百万円
有形固定資産の取得による増加額	-	177
見積りの変更による増加額	1,106	-
時の経過による調整額	17	157
資産除去債務の履行による減少額	9	-
期末残高	1,687	2,022

2 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

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

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

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	582,974
		期中増減額	45,726
		期末残高	628,700
	期末時価	948,442	967,320

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

2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得(95,959百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(40,334百万円)、減価償却(8,146百万円)、減損損失(1,025百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(62,590百万円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(28,870百万円)、減価償却(8,468百万円)、売却・除却(5,529百万円)、減損損失(1,685百万円)であります。

3 期末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、その他の物件は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	49,181	47,185
	賃貸費用	30,900	30,905
	差額	18,280	16,279
	その他損益	973	2,913

(注) その他損益は、主に減損損失であります。

## (収益認識関係)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
不動産賃貸セグメント	55,471	53,525
不動産販売セグメント	140,295	186,070
フィーセグメント	32,283	34,433
合計	228,050	274,029

顧客との契約から生じる収益	173,373	221,706
その他の収益(注)	54,676	52,322

(注) その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)等に基づく賃貸収入等が含まれております。

## 2. 収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は「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)4 会計方針に関する事項 (5)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

## 3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

## (1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	13,273	16,785
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	16,785	12,556
契約資産(期首残高)	-	-
契約資産(期末残高)	-	-
契約負債(期首残高)	4,659	8,439
契約負債(期末残高)	8,439	8,505

契約負債は、主に不動産販売事業において不動産売買契約に基づき顧客から受領した手付金であり、物件の引渡し時点において履行義務が充足されると判断して収益を認識しております。

前連結会計年度の期首現在の契約負債のうち、不動産販売事業に関連する契約負債残高は4,369百万円であり、そのうち2,755百万円を前連結会計年度に収益として認識しております。

当連結会計年度の期首現在の契約負債のうち、不動産販売事業に関連する契約負債残高は7,717百万円であり、そのうち4,901百万円を当連結会計年度に収益として認識しております。

## (2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
1年以内	81,912	88,072
1年超2年以内	28,986	9,692
2年超	145	-
合計	111,044	97,764

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

各セグメントの内容は以下のとおりであります。

不動産賃貸：オフィスビル・賃貸住宅・物流施設・ホテル等の開発・賃貸

不動産販売：マンション・戸建住宅の開発・分譲、オフィスビル・物流施設等の開発・販売

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

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

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

3 報告セグメントごとの営業収益、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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注)1	連結財務諸表計 上額(注)2
	不動産賃貸	不動産販売	フィー	計		
営業収益						
外部顧客への営業収益	55,471	140,295	32,283	228,050	-	228,050
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	685	-	6,675	7,360	7,360	-
計	56,157	140,295	38,958	235,410	7,360	228,050
セグメント利益又は損失( )	17,142	27,953	3,168	48,263	6,813	41,450
セグメント資産	745,595	273,559	22,522	1,041,677	153,180	1,194,857
その他の項目						
減価償却費(注)3	9,570	867	233	10,672	157	10,829
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	95,973	-	366	96,340	13	96,354

(注)1 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 6,813百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 6,813百万円であり、

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153,180百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産188,387百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 35,207百万円が含まれております。

全社資産は、現金及び預金、投資有価証券及び当社の本社資産等であります。

2 セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

3 減価償却費には、長期前払費用の償却費が含まれております。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表計 上額(注) 2
	不動産賃貸	不動産販売	フィー	計		
営業収益						
外部顧客への営業収益	53,525	186,070	34,433	274,029	-	274,029
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	623	-	7,228	7,851	7,851	-
計	54,148	186,070	41,661	281,880	7,851	274,029
セグメント利益又は損失( )	13,989	38,878	3,220	56,088	7,251	48,837
セグメント資産	756,609	317,593	27,109	1,101,312	151,596	1,252,908
その他の項目						
減価償却費(注) 3	10,076	624	261	10,962	171	11,133
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	62,563	-	224	62,788	198	62,986

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 7,251百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 7,251百万円であります。  
全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額151,596百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産209,580百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 57,984百万円が含まれております。  
全社資産は、現金及び預金、投資有価証券及び当社の本社資産等であります。
- 2 セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。
- 3 減価償却費には、長期前払費用の償却費が含まれております。

#### 【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

##### 1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

##### 2 地域ごとの情報

###### (1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、記載を省略しております。

###### (2) 有形固定資産

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

##### 3 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

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

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
日本生命保険（相）	28,800	不動産販売

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(単位：百万円)

	不動産賃貸	不動産販売	フィー	全社・消去	合計
減損損失	1,025	-	-	-	1,025

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

(単位：百万円)

	不動産賃貸	不動産販売	フィー	全社・消去	合計
減損損失	1,685	-	-	-	1,685

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(単位：百万円)

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

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

(単位：百万円)

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

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

## 【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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)
主要 株主	エムエル・エ ステート(株)	東京都 港区	10	リース・割賦 その他	(被所有) 直接17.3	-	不動産の 取得 (注)	4,728	-	-
							不動産の 譲渡 (注)	12,518	-	-

(注) 取引金額については、近年の取引事例等を参考にして決定しております。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	792,666.64円	889,156.12円
1株当たり当期純利益	74,225.78円	80,457.20円

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

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	280,367	313,841
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	4,647	4,559
(うち非支配株主持分(百万円))	(4,647)	(4,559)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	275,719	309,282
普通株式の発行済株式数(株)	347,838	347,838
普通株式の自己株式数(株)	-	-
1株当たり純資産額の算定に用いられた普 通株式の数(株)	347,838	347,838

(注) 普通株式には、甲種類株式を含んでおります。

3 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	25,818	27,986
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)	25,818	27,986
普通株式の期中平均株式数(株)	347,838	347,838

(注) 普通株式には、甲種類株式を含んでおります。

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
日鉄興和不動産株式会社	第1回無担保社債(社債間 限定同順位特約付)(注)1	2019年 4月25日	10,000 (-)	10,000 (10,000)	0.44	なし	2024年 4月25日
日鉄興和不動産株式会社	第2回無担保社債(社債間 限定同順位特約付)	2020年 8月14日	8,000	8,000	0.49	なし	2025年 8月14日
日鉄興和不動産株式会社	第3回無担保社債(社債間 限定同順位特約付)	2020年 8月14日	2,000	2,000	0.74	なし	2030年 8月14日
日鉄興和不動産株式会社	第4回無担保社債(社債間 限定同順位特約付)	2021年 7月19日	10,000	10,000	0.30	なし	2026年 7月17日
日鉄興和不動産株式会社	第5回無担保社債(社債間 限定同順位特約付)	2021年 7月19日	10,000	10,000	0.65	なし	2031年 7月18日
日鉄興和不動産株式会社	第6回無担保社債(社債間 限定同順位特約付)	2023年 7月27日	-	20,000	0.83	なし	2028年 7月27日
赤坂一丁目再開発 特定目的会社	第2回一般担保付特定社債 (注)1.2	2018年 4月27日	6,000 (300)	5,700 (300)	0.61	あり	2028年 4月27日
合計	-	-	46,000 (300)	65,700 (10,300)	-	-	-

(注)1.( )内書きは、1年以内の償還予定額であります。

2.この社債はノンリコース債務に該当します。

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

	1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	10,000	8,000	10,000	-	20,000
ノンリコース社債	300	300	300	300	4,500

## 【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	13,000	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	63,200	69,454	0.68	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	22,602	472	0.67	-
1年以内に返済予定のリース債務	129	135	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	594,441	580,168	0.79	2025年～2041年
ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	26,623	50,761	0.47	2025年～2033年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	893	795	-	2025年～2032年
その他有利子負債				
割賦未払金	-	4,000	0.52	2032年
合計	720,888	705,787	-	-

(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。なお、金利スワップの特例処理を適用している借入金については、金利スワップ後の固定金利を適用して記載しております。

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リース債務(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	93,547	77,493	79,878	85,145
ノンリコース長期借入金	7,107	3,558	300	19,700
リース債務	120	117	107	104
その他有利子負債	-	-	-	-

## 【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

## (2) 【その他】

該当事項はありません。

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	70,246	51,427
売掛金	2 14,013	2 9,008
リース投資資産	231	166
営業出資金	7,349	14,927
販売用不動産	4 94,871	4 82,295
仕掛不動産	4 183,967	223,030
前払費用	9,013	7,684
その他	2 5,617	2 6,737
流動資産合計	385,310	395,278
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 4 98,402	1, 4 108,360
建物附属設備	1, 4 18,761	1, 4 25,762
構築物	1, 4 3,614	1, 4 3,616
機械及び装置	1, 4 119	1 527
車両運搬具	4	3
工具、器具及び備品	1, 4 566	1, 4 738
土地	1, 4 381,454	1, 4 390,278
リース資産	931	879
建設仮勘定	1, 4 23,610	1 19,487
有形固定資産合計	527,465	549,654
無形固定資産		
借地権	19,711	4 19,829
その他	47	218
無形固定資産合計	19,759	20,047
投資その他の資産		
投資有価証券	1 72,467	1 83,479
関係会社株式	29,911	40,720
その他の関係会社有価証券	36,763	32,251
長期貸付金	2	2
長期差入保証金	2 21,100	2 22,989
長期前払費用	25,002	24,473
その他	2,565	2,738
貸倒引当金	455	455
投資その他の資産合計	187,358	206,200
固定資産合計	734,583	775,902
資産合計	1,119,893	1,171,180

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	9,381	2 18,660
短期借入金	13,000	-
1年内返済予定の長期借入金	1 63,200	1 69,454
1年内償還予定の社債	-	10,000
リース債務	126	131
未払金	2 2,031	2 12,078
未払法人税等	8,589	6,856
未払消費税等	-	734
未払費用	2 2,470	2 2,996
前受金	2 10,905	2 10,538
預り金	2 22,231	2 22,297
賞与引当金	1,297	1,516
その他	87	87
流動負債合計	133,321	155,351
<b>固定負債</b>		
社債	40,000	50,000
長期借入金	1 594,441	1 580,168
長期未払金	-	4,000
リース債務	887	784
長期預り保証金	2 49,357	2 49,583
繰延税金負債	27,371	30,098
退職給付引当金	3,448	3,431
役員退職慰労引当金	481	500
資産除去債務	1,687	2,022
その他	2 12,290	2 7,774
固定負債合計	729,965	728,363
負債合計	863,286	883,715
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	19,824	19,824
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	21,269	21,269
その他資本剰余金	22,755	22,755
資本剰余金合計	44,025	44,025
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
固定資産圧縮積立金	7,287	7,246
特定株式積立金	52	52
繰越利益剰余金	158,981	182,545
その他利益剰余金合計	166,320	189,844
利益剰余金合計	166,320	189,844
株主資本合計	230,170	253,694
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	26,152	33,469
繰延ヘッジ損益	283	301
評価・換算差額等合計	26,436	33,770
純資産合計	256,607	287,465
負債純資産合計	1,119,893	1,171,180

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	1 196,966	1 237,419
営業原価	1 136,607	1 169,835
営業総利益	60,358	67,583
販売費及び一般管理費	1, 2 18,878	1, 2 22,079
営業利益	41,479	45,503
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1 1,265	1 1,308
その他	1 267	1 171
営業外収益合計	1,533	1,479
営業外費用		
支払利息	1 4,229	1 5,097
その他	1 1,011	1 1,587
営業外費用合計	5,241	6,685
経常利益	37,772	40,298
特別利益		
固定資産売却益	386	130
投資有価証券売却益	-	41
補助金収入	-	151
特別利益合計	386	323
特別損失		
固定資産除却関連損	1 431	1 499
減損損失	1,019	1,676
投資有価証券評価損	19	-
投資有価証券売却損	287	-
固定資産圧縮損	-	151
その他	3	1 90
特別損失合計	1,763	2,417
税引前当期純利益	36,395	38,204
法人税、住民税及び事業税	11,887	12,407
法人税等調整額	922	510
法人税等合計	10,964	11,897
当期純利益	25,430	26,306

## 【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産販売原価		97,173	71.1	129,989	76.5
人件費		6,587	4.8	7,077	4.2
賃借費		6,961	5.1	6,852	4.0
減価償却費		8,042	5.9	7,745	4.6
諸経費		17,841	13.1	18,169	10.7
計		136,607	100.0	169,835	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余金 合計	
		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				
					固定資産 圧縮積立金	特定株式 積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,327	52	136,119	143,499	207,349
当期変動額									
固定資産圧縮積立金の 取崩					40		40	-	-
剰余金の配当							2,608	2,608	2,608
当期純利益							25,430	25,430	25,430
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	-	-	40	-	22,861	22,821	22,821
当期末残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,287	52	158,981	166,320	230,170

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	25,646	20	25,666	233,016
当期変動額				
固定資産圧縮積立金の 取崩				-
剰余金の配当				2,608
当期純利益				25,430
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	505	263	769	769
当期変動額合計	505	263	769	23,590
当期末残高	26,152	283	26,436	256,607

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余金 合計	
		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				
					固定資産 圧縮積立金	特定株式 積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,287	52	158,981	166,320	230,170
当期変動額									
固定資産圧縮積立金の 取崩					40		40	-	-
剰余金の配当							2,782	2,782	2,782
当期純利益							26,306	26,306	26,306
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	-	-	40	-	23,564	23,524	23,524
当期末残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,246	52	182,545	189,844	253,694

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	26,152	283	26,436	256,607
当期変動額				
固定資産圧縮積立金の 取崩				-
剰余金の配当				2,782
当期純利益				26,306
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	7,316	17	7,334	7,334
当期変動額合計	7,316	17	7,334	30,858
当期末残高	33,469	301	33,770	287,465

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

但し、金融商品取引法第2条第2項第5号により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資金等）

については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

(2) デリバティブ

時価法

(3) 棚卸資産

個別法による原価法

（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

建物・建物附属設備・構築物 定額法

その他 定率法

但し、1998年3月31日以前に取得した建物並びに2016年3月31日以前に取得した建物附属設備及び構築物については、定率法を採用しております。また、品川インターシティ及び品川インターシティフロントについては全て定額法を採用しております。

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、見込利用可能期間（5年）にて償却しております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております

(4) 長期前払費用

主として20年で均等償却しております。

3 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異については、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。過去勤務費用については、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により処理しております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、規程に基づく当事業年度末の要支給額を計上しております。

4 収益及び費用の計上基準

当社の事業から生じる収益を以下のとおり認識しております。

(1) 不動産の販売

顧客との不動産売買契約に基づく不動産の販売については、当該物件の引渡しをもって当該物件に対するリスク及び経済価値は顧客に移転され、顧客は便益のほとんどすべてを享受する能力を獲得することから、物件の引渡し時点において履行義務が充足されると判断して収益を認識しております。

(2) サービスの提供

不動産管理の役務提供契約等に基づくサービスの提供については、顧客との契約における義務を履行するにつれて、顧客が便益を享受することから、サービスの提供の進捗度に応じて履行義務が充足される時点を判断して収益を認識しております。

不動産媒介契約等のサービスの提供については、顧客との契約における義務の履行を完了した部分について、顧客に物件が引き渡される一時点で履行義務が充足されることから、サービス提供完了時において収益を認識しております。

(3) 不動産の賃貸から生じる収益

不動産の賃貸から生じる収益のほとんどはオペレーティング・リースによっております。オペレーティング・リースによる収益は「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に基づき認識しております。

5 その他財務諸表作成のための重要な事項

(1) ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(2) 消費税等の会計処理

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

(3) 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

分譲マンションに係る広告宣伝費等の会計処理

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

## (重要な会計上の見積り)

## (1) 固定資産の減損

当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
減損損失	1,019	1,676

会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

「1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載してあります。

## (2) 販売用不動産等の評価

当事業年度の財務諸表に計上した金額

該当ありません。

会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

「1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載してあります。

## (貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

## (1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
建物	26,751	25,742
建物附属設備	1,997	2,589
構築物	168	143
機械及び装置	2	2
工具、器具及び備品	14	15
土地	96,034	96,034
建設仮勘定	107	19
投資有価証券	4,867	5,212
計	129,943	129,761

## (2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	4,436百万円	4,136百万円
長期借入金	47,288	45,152
計	51,724	49,288

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期金銭債権	2,111百万円	1,710百万円
長期金銭債権	1,566	1,567
短期金銭債務	19,004	19,708
長期金銭債務	8,479	7,972

3 保証債務

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
子会社である赤坂インターシティマネジメント㈱の敷金返済債務に対する履行保証	540百万円	- 百万円
住宅購入者の住宅ローンに対する保証債務	7,180	5,634
関連会社であるChewathai Estate Co., Ltd.の金融機関からの借入に対する債務保証	-	300
開発型SPCの金融機関からの借入に対する債務保証	-	167

4 保有目的の変更

前事業年度(2023年3月31日)

保有目的の変更により、有形固定資産から販売用不動産及び仕掛不動産へ40,334百万円振替えております。

当事業年度(2024年3月31日)

保有目的の変更により、有形固定資産及び無形固定資産から販売用不動産へ25,346百万円振替えております。

## (損益計算書関係)

## 1 関係会社との取引高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	4,265百万円	3,730百万円
営業費用	5,824	6,166
営業取引以外の取引高	827	755

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

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
広告宣伝費	3,454百万円	3,828百万円
給料及び手当	778	818
賞与引当金繰入額	486	535
退職給付費用	81	76
役員退職慰労引当金繰入額	124	130
販売諸経費	3,005	2,535
支払手数料	4,337	6,293
減価償却費	558	490
租税公課	2,783	3,609

## 販売費及び一般管理費のおおよその割合

販売費	65%	68%
一般管理費	35	32

## (有価証券関係)

## 前事業年度(2023年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
その他の関係会社有価証券	24,400	53,408	29,008

(注) 市場価格のない子会社株式及び関連会社株式並びにその他の関係会社有価証券(貸借対照表計上額は子会社株式26,459百万円、関連会社株式3,452百万円、その他の関係会社有価証券12,363百万円)については記載しておりません。

## 当事業年度(2024年3月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
その他の関係会社有価証券	24,400	53,700	29,300

(注) 市場価格のない子会社株式及び関連会社株式並びにその他の関係会社有価証券(貸借対照表計上額は子会社株式37,268百万円、関連会社株式3,452百万円、その他の関係会社有価証券7,851百万円)については記載しておりません。

## ( 税効果会計関係 )

## 1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 ( 2023年 3月31日 )	当事業年度 ( 2024年 3月31日 )
<b>繰延税金資産</b>		
固定資産評価損	10,238百万円	10,557百万円
退職給付に係る負債	1,503	1,515
販売用不動産評価損	711	711
未払事業税	520	453
賞与引当金	397	413
投資有価証券評価損	215	215
関係会社株式評価損	1,015	1,015
その他	1,452	1,450
繰延税金資産 計	16,054	16,332
評価性引当額	11,850	12,270
繰延税金資産 合計	4,204	4,061
<b>繰延税金負債</b>		
固定資産評価差額金	11,670	11,233
その他有価証券評価差額金	11,542	14,771
固定資産圧縮積立金	4,192	4,119
関係会社株式評価差額金	1,658	1,658
販売用不動産評価差額金	1,312	1,307
その他投資評価差額金	466	466
その他	732	603
繰延税金負債 合計	31,575	34,160
繰延税金資産 ( 負債 ) の純額	27,371	30,098

## 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 ( 2023年 3月31日 )	当事業年度 ( 2024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	0.26	0.30
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.68	0.59
住民税均等割	0.04	0.04
評価性引当額	0.31	1.10
その他	0.20	0.33
税効果会計適用後の法人税等の負担率	30.13	31.14

## ( 収益認識関係 )

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

## 【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)		
(株)オリエンタルランド	2,980,000	14,450
大同特殊鋼(株)	3,747,825	6,807
三井不動産(株)	972,000	4,804
日本製鉄(株)	641,800	2,354
(株)ニチレイ	535,500	2,218
京成電鉄(株)	320,000	1,970
東京建物(株)	516,000	1,357
中央日本土地建物グループ(株)	40,000	1,000
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	361,150	562
(株)ザイマックス	20,980	499
その他(28銘柄)	2,302,527	2,603
合計	12,437,782	38,629

## 【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)		
葵町特定目的会社	84,400	19,651
ジャパンエクセレント投資法人	134,427	17,206
T2特定目的会社	37,620	2,376
霞が開発特定目的会社	333	1,882
LF物流ファンドスリー合同会社	-	1,380
DNX Partners3号投資事業有限責任組合	10,000	728
日鉄興和不動産プライベート投資法人	600	632
Agya Ventures Fund L.P.	-	365
マーキュリア・ビズテック投資事業有限責任組合	10	261
合同会社SEED 1	-	260
DNX Partners4号投資事業有限責任組合	-	106
合計	-	44,850

## 【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	98,402	29,034	14,798 (1,394)	4,277	108,360	61,636
	建物附属設備	18,761	11,467	2,404 (202)	2,061	25,762	55,757
	構築物	3,614	880	496 (48)	381	3,616	4,678
	機械及び装置	119	443	0	34	527	1,538
	車両運搬具	4	-	-	1	3	8
	工具、器具及び備品	566	464	86 (30)	205	738	3,421
	土地	381,454	23,293	14,469	-	390,278	-
	リース資産	931	62	-	114	879	319
	建設仮勘定	23,610	60,852	64,976	-	19,487	-
	計	527,465	126,498	97,232 (1,676)	7,077	549,654	127,360
無形固定資産	借地権	19,711	1,010	867	25	19,829	-
	その他	47	194	-	24	218	269
	計	19,759	1,205	867	49	20,047	269

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

2. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

	興和川崎西口ビル	リビオレジデンス西麻布
建物	2,297百万円	5,903百万円
建物附属設備	752	2,280
構築物	0	162
機械及び装置	0	179
工具、器具及び備品	7	91
土地	13,176	-
その他無形固定資産	0	-
有形リース資産	-	36
計	16,235	8,654

3. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

	LOGIFRONT尼崎 ( )	LOGIFRONT門真 ( )
建物	6,097百万円	2,009百万円
建物附属設備	866	496
構築物	172	105
工具、器具及び備品	23	9
土地	3,679	1,487
計	10,839	4,108

固定資産から棚卸資産への振替に伴うものです。

## 【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	455	-	-	455
賞与引当金	1,297	1,516	1,297	1,516
役員退職慰労引当金	481	130	111	500

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

## (3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	該当事項はありません。
剰余金の配当の基準日	3月31日
1単元の株式数	該当事項はありません。
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3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	東京都千代田区丸の内一丁目3番3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
名義書換手数料	該当事項はありません。
新券交付手数料	該当事項はありません。
単元未満株式の買取り	該当事項はありません。
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。当社の公告掲載URLは次のとおり。 <a href="https://www.nskre.co.jp/">https://www.nskre.co.jp/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。
株式の譲渡制限	当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を受けなければならない。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

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

### 2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第71期）（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）2023年6月26日関東財務局長に提出

(2) 半期報告書

（第72期中間期）（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）2023年12月19日関東財務局長に提出

(3) 発行登録書（株券、社債券等）及びその添付書類

2024年3月15日関東財務局長に提出

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書

2024年6月24日

日鉄興和不動産株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 竹之内 和徳

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 田島 哲平

### < 連結財務諸表監査 >

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日鉄興和不動産株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日鉄興和不動産株式会社及び連結子会社の2024年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

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

#### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

開発期間が長期にわたる仕掛不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、2024年3月31日現在、連結貸借対照表に仕掛不動産223,030百万円を計上しており、総資産額の17.8%を占めている。これらの仕掛不動産のうち、物件の取得から販売に至るまでの開発期間が長期にわたる仕掛不動産は、開発事業におけるスケジュールの遅延や建築コストが上昇することによるコストの増加等が生じる結果、当初見込みよりも収益性が低下する潜在的なリスクが存在する。</p> <p>会社及び連結子会社は、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、販売用不動産等の評価について、収益性の低下により正味売却価額が取得原価を下回った場合、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。正味売却価額の算定に当たっては、直近の販売実績、将来の売買市場の動向、近隣地域の開発計画、建築コストの動向等を考慮した事業計画に基づき見積りを行っている。当該見積りにおける重要な仮定は、販売エリアの販売単価、賃料単価、工事単価及び販売経費である。</p> <p>開発期間が長期にわたる仕掛不動産の評価は、連結財務諸表への潜在的な影響が大きく、正味売却価額の見積りにおける上記の重要な仮定は、不確実性を伴い経営者による判断を必要とすることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、開発期間が長期にわたる仕掛不動産の評価における正味売却価額の見積りについて、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・重要な仮定である販売単価及び賃料単価を評価するため、販売予定エリアにおける販売単価、または、賃料水準について利用可能な外部データと比較した。工事単価を評価するため、直近の自社販売物件の工事実績と比較するとともに、建築コストの上昇によるリスクを考慮するため、必要に応じて外部の公表情報をもとに感応度分析を実施した。販売経費を評価するため、対象となる販売経費について、販売経費の発生実績と比較するとともに、将来の変動リスクを考慮するため、必要に応じて感応度分析を実施した。</li> <li>・正味売却価額の見積りに影響する事象を把握するために、プロジェクト事業計画を閲覧し、着工予定時期及び開発スケジュールを理解するとともに、取締役会議事録、案件会議資料等の根拠資料を閲覧した。直近の開発活動状況並びに今後の開発及び販売方針について所管部署への質問を実施し、立退協議の状況等について理解し、必要に応じて視察を行った。また、賃貸物件については、キャップレート等利用可能な外部データと比較し、把握された事象が評価に反映されていることを検討した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

#### 連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### <報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

#### 利害関係

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

以上

1 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2024年6月24日

日鉄興和不動産株式会社  
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 竹之内 和徳  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 田島 哲平  
業務執行社員

### <財務諸表監査>

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている日鉄興和不動産株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの第72期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日鉄興和不動産株式会社の2024年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

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

#### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

#### 開発期間が長期にわたる仕掛不動産の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（開発期間が長期にわたる仕掛不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

#### 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### < 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

#### 利害関係

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

以 上

- 1 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
- 2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。