

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第3号

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年12月24日

【中間会計期間】 第5期中(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

【会社名】 中央日本土地建物グループ株式会社

【英訳名】 Chuo-Nittochi Group Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 三宅 潔

【本店の所在の場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 03(3501)7277

【事務連絡者氏名】 経理部長 内田 盛康

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 03(3501)7277

【事務連絡者氏名】 経理部長 内田 盛康

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

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3期中	第4期中	第5期中	第3期	第4期
会計期間	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	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
営業収益 (百万円)	57,043	67,956	64,397	110,626	114,850
経常利益 (百万円)	14,112	15,894	13,710	26,186	22,240
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	12,975	15,901	9,387	20,554	18,626
中間包括利益 又は包括利益 (百万円)	10,830	39,686	8,597	18,059	54,028
純資産額 (百万円)	392,684	437,930	458,985	399,119	451,370
総資産額 (百万円)	1,158,664	1,309,501	1,416,455	1,179,205	1,322,530
1株当たり純資産額 (円)	110,585.22	123,327.49	129,246.69	112,381.74	127,096.69
1株当たり中間(当期) 純利益金額 (円)	3,659.53	4,484.92	2,647.73	5,797.12	5,253.44
潜在株式調整後1株当 たり中間(当期)純利益 金額 (円)					
自己資本比率 (%)	33.8	33.4	32.4	33.8	34.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	7,307	22,197	12,883	19,894	10,171
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	10,333	18,808	69,052	11,368	70,037
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	17,182	69,450	82,361	23,537	63,032
現金及び現金同等物 の中間期末(期末)残高 (百万円)	89,203	184,154	140,922	111,040	114,420
従業員数 (名)	1,281	1,287	1,326	1,285	1,294

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額については、潜在株式がないため、記載しておりません。
2 「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)等を当中間連結会計期間の期首から適用しており、前中間連結会計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
3 従業員数は、就業人員数を表示しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第3期中	第4期中	第5期中	第3期	第4期
会計期間	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	自 2023年4月1日 至 2023年9月30日	自 2024年4月1日 至 2024年9月30日	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
営業収益 (百万円)	3,744	7,391	5,799	6,705	11,582
経常利益 (百万円)	1,898	5,095	2,282	2,686	6,091
中間(当期)純利益 (百万円)	1,712	5,045	2,236	2,508	6,001
資本金 (百万円)	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
発行済株式総数 (株)	3,604,833	3,604,833	3,604,833	3,604,833	3,604,833
純資産額 (百万円)	183,296	187,443	188,834	183,299	187,499
総資産額 (百万円)	527,608	655,372	798,372	556,674	683,154
1株当たり配当額 (円)	220.00	250.00	250.00	470.00	500.00
自己資本比率 (%)	34.7	28.6	23.7	32.9	27.4
従業員数 (名)	50	51	44	52	53

- (注) 1 中間連結財務諸表を作成しており、中間財務諸表に1株当たり純資産額、1株当たり中間純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額を注記していないため、1株当たり純資産額、1株当たり中間(当期)純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の記載を省略しております。
- 2 従業員数は、就業人員数を表示しております。

2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループが営む事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動については、「3 関係会社の状況」に記載しております。

なお、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第5 経理の状況 中間連結財務諸表等 (1) 中間連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等) セグメント情報」の「1. 報告セグメントの概要」をご参照ください。

3 【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

2024年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	395
住宅事業	107
不動産ソリューション事業	235
資産運用事業	40
その他	402
全社(共通)	147
合計	1,326

(注) 1 従業員数は、就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含みます。)であります。

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

(2) 提出会社の状況

2024年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
全社(共通)	44
合計	44

(注) 1 従業員数は、就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含みます。)であります。

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

(3) 労働組合の状況

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

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 経営方針・経営戦略等及び経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当中間連結会計期間において、当社グループの経営方針・経営戦略等又は経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等について、既に提出した有価証券報告書に記載された内容に比して重要な変更はありません。

また、新たに定めた経営方針・経営戦略等又は経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等はありません。

(2) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について、重要な変更はありません。

また、新たに生じた事業上及び財務上の対処すべき課題はありません。

2 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、当半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に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の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等を当中間連結会計期間の期首から適用しており、遡及処理の内容を反映させた数値で前連結会計年度との比較・分析を行っております。

(1) 経営成績等の状況の概要

経営成績等の状況

当中間連結会計期間のわが国経済は、史上初めて名目GDPが600兆円を超え、企業の経常利益や設備投資が好調を維持するなど明るい兆しもみられ、緩やかな回復基調で推移しました。一方、中東地域をめぐる情勢など地政学的リスクの高まり、欧米の金融引き締めや中国の不動産市場停滞を背景とした世界経済の減速懸念など、わが国を取り巻く国際情勢は不安定な状況が続きました。国内では、官民連携による雇用・所得環境の改善が進み、市場経済はダイナミズムを取り戻しつつありますが、物価上昇、金融政策の転換が進む中での金融資本市場への影響、また震災・豪雨など多くの自然災害にも見舞われ、先行きが見通し難い状況が続きました。

不動産業界においては、賃貸オフィス市場における新規供給量の増加がピークアウトし、東京ビジネス地区では空室率・賃料ともに改善傾向にあり、オフィス需要は底堅く推移しました。住宅市場では、首都圏の新築マンションの供給戸数は減少しましたが、購入層の裾野が広がり、旺盛な需要が継続したことから販売価格の上昇が続き、マンション市場は好調に推移しました。

このような事業環境の下、都市開発事業においては、物流施設「LOGIWITH（ロジウィズ）八王子」の竣工や、稼働中の宿泊施設を取得したほか、賃料の引き上げ、低空室率の維持などにより賃貸収入は好調に推移しました。また、中規模オフィス「REVZO（レブゾ）虎ノ門」や土地の売却などの販売売上も計上しました。現在推進中の開発案件については、「虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業」においてスマートビル化プロジェクトが始動したほか、「淀屋橋駅東地区都市再生事業」では施設名称が「淀屋橋ステーションワン」に決定しました。その他にも「木造化・木質化REVZO」や、資産回転型開発プロジェクト（物件竣工後の適切な時期に売却を予定）の複合ビル「（仮称）渋谷区千駄ヶ谷3-13計画」を着工しました。

住宅事業においては、「ハウス東林間」、「ハウス藤沢」、「ハウス習志野mimomiの丘」などの分譲マンションの引き渡しのほか、「ハウスフラッツ日本橋馬喰町」、「ハウスフラッツ高円寺」の賃貸マンションの売却による販売売上を計上しました。また、「ハウス我孫子天王台」、「ローレルコートあびこBAUS」、「プレミアムレジデンス武蔵浦和」、「ハウス板橋大山」の分譲マンションの販売（契約）を新たに開始しました。

不動産ソリューション事業においては、9月に第20回目となるCRE戦略セミナー『金利ある世界でのCRE戦略～インフレ、金利上昇～下での、持続的な成長に資する企業不動産戦略とは～』を開催しました。

資産運用事業においては、中央日土地アセットマネジメントが運用する「中央日土地プライベートリート投資法人（CNPR）」が、中央日本土地建物との間で「REVZO虎ノ門」の取得とともに「内幸町ビル」の譲渡を行い、ポートフォリオの改善を行いました。

海外不動産投資では、米国ヴァージニア州における大規模物流施設開発事業へ参画しました。また、米国不動産投資の積極化に合わせ、現地法人事務所の設置を決定しました（開設は2024年10月1日）。

以上の結果、当中間連結会計期間の営業収益は64,397百万円（前年同期比5.2%減）、営業利益は12,897百万円（同15.8%減）、経常利益は13,710百万円（同13.7%減）、親会社株主に帰属する中間純利益は9,387百万円（同41.0%減）となりました。

（営業収益・営業利益・セグメント損益）

セグメント別の業績は次のとおりであります。

なお、当中間連結会計期間において報告セグメントを一部変更したことに伴い、前中間連結会計期間におけるセグメント情報の数値を組替えております。報告セグメントの一部変更については、「第5 経理の状況 中間連結財務諸表等 (1)中間連結財務諸表 注記事項（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」に記載のとおりであります。

また、当中間連結会計期間より、報告セグメントごとの利益又は損失については、「営業利益」に営業外損益として計上している「持分法による投資損益」及び「証券化関連損益」（匿名組合等への出資に係る出資持分相当損益及び特定目的会社からの受取配当金等）を加えた「事業損益」によることとしております。セグメント損益については、「第5 経理の状況 1 中間連結財務諸表等 (1)中間連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等） セグメント情報 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」に記載のとおりであります。

(a) 都市開発事業

当セグメントにおきましては、主力であるオフィスビル・商業施設等の賃貸収入ならびに賃貸ビルの売却収入などを計上し、営業収益は40,144百万円（前年同期比36.1%増）、営業利益は11,084百万円（同11.5%増）、セグメント利益は11,352百万円（同11.9%増）となりました。

(b) 住宅事業

当セグメントにおきましては、「パウス東林間」、「パウス藤沢」及び「パウス習志野mimomiの丘」などの住宅分譲収入、並びに賃貸住宅の譲渡収入及び賃貸収入などを計上しましたが、竣工時期等の関係でパウスシリーズなどの住宅分譲販売が減少したこと等により、営業収益は18,798百万円（前年同期比42.0%減）、営業利益は3,293百万円（同50.7%減）、セグメント利益は3,293百万円（同50.7%減）となりました。

(c) 不動産ソリューション事業

当セグメントにおきましては、不動産仲介手数料、鑑定評価・各種コンサルティング手数料に加え、事業用不動産の売却収入などを計上し、営業収益は4,920百万円（前年同期比32.9%増）、営業利益は1,282百万円（同68.5%増）、セグメント利益は1,282百万円（同68.5%増）となりました。

(d) 資産運用事業

当セグメントにおきましては、「中央日土地プライベートリート投資法人（CNPR）」及びその他ファンドからのアセットマネジメントフィー、アクイジションフィーなどを計上し、営業収益は650百万円（前年同期比11.1%減）、営業利益は368百万円（同21.4%減）、セグメント利益は368百万円（同21.4%減）となりました。

(e) その他

当中間連結会計期間においては、ゴルフ事業などにより、営業収益は2,134百万円（前年同期比3.5%減）、営業利益は228百万円（同38.7%減）、セグメント利益は243百万円（同31.0%減）となりました。

（営業外損益・経常損益）

営業外収益は、受取配当金、持分法による投資利益等により4,381百万円となりました。また、営業外費用は、支払利息等により3,569百万円となりました。これらにより、経常利益は13,710百万円（前年同期比13.7%減）となりました。

（特別損益）

特別利益は、投資有価証券売却益等により177百万円となりました。一方、特別損失は、減損損失等により987百万円となりました。

（親会社株主に帰属する中間純利益）

税金等調整前中間純利益は12,900百万円となり、法人税等で3,438百万円を計上した結果、親会社株主に帰属する中間純利益は9,387百万円（前年同期比41.0%減）となりました。

財政状態の状況

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等を当中間連結会計期間の期首から適用しており、前連結会計年度についても当該会計基準等を遡って適用したうえで以下の分析を行っております。

(資産)

総資産は、前連結会計年度末に比べ93,925百万円増加し1,416,455百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ54,824百万円増加し300,131百万円となりました。これは主に現金及び預金、販売用不動産等が増加したことによるものであります。固定資産は、前連結会計年度末に比べ39,100百万円増加し1,116,323百万円となりました。これは主に有形固定資産が増加したことによります。

(負債)

総負債は、前連結会計年度末に比べ86,310百万円増加し957,470百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ19,085百万円増加し222,489百万円となりました。これは主に短期借入金の増加によるものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べ67,225百万円増加し734,980百万円となりました。これは主に長期借入金及び社債の増加によるものであります。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べ7,614百万円増加し458,985百万円となりました。これは主に利益剰余金が増加したことによるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間のキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー	12,883百万円	（前年同期は	22,197百万円）
投資活動によるキャッシュ・フロー	69,052百万円	（前年同期は	18,808百万円）
財務活動によるキャッシュ・フロー	82,361百万円	（前年同期は	69,450百万円）

となり、現金及び現金同等物は26,501百万円増加し、中間期末残高は140,922百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

税金等調整前中間純利益は12,900百万円、減価償却費5,410百万円、減損損失982百万円などを計上し、売上債権の増加 2,453百万円、法人税等の支払額 4,112百万円などによる資金減少の一方、棚卸資産の減少1,420百万円などによる資金増加の結果、12,883百万円の収入となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資有価証券の売却による収入899百万円などによる資金増加の一方、有形固定資産の取得による支出 66,356百万円、貸付けによる支出 2,221百万円、投資有価証券の取得による支出 1,103百万円などによる資金減少の結果、69,052百万円の支出となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

借入金の借入・返済による純収入67,384百万円及び社債の発行による収入16,000百万円などにより、82,361百万円の収入となりました。

生産、受注及び販売の状況

a 生産実績

該当事項はありません。

b 受注実績

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

セグメントの名称	受注金額(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
都市開発事業	2,139	141.2	3,491	121.7

(注)1. セグメント間取引については相殺消去しております。

2. 中央日土地ファシリティーズ㈱における請負工事について記載しております。

c 販売実績

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

セグメントの名称	販売金額(百万円)	前年同期比(%)	販売件数(戸・件)	前年同期比(%)
都市開発事業	9,100		2	
住宅事業	18,162	42.9	204	50.6
不動産ソリューション事業	972	23.5	3	50.0
合計	28,234	14.6	209	50.1

(注)1. 金額は販売用不動産の販売金額によっております。

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

3. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の連結営業収益に対する割合は次の通りであります。

なお、当該割合が100分の10未満である相手先につきましては、省略を記載しております。

相手先	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
	販売金額(百万円)	割合(%)	販売金額(百万円)	割合(%)
中央日土地プライベートリート投資法人			8,000	12.4
クイーンズウェイ特定目的会社	8,876	13.1		

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

経営成績等の状況に関する分析等

当中間連結会計期間においては、テナントを始めとしたお客様、お取引先様、株主様、地域社会並びに当社グループ社員などステークホルダーの便益を最優先に図りながら、収益維持、積み上げに取り組んでまいりました。

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

a. 経営成績の状況に関する分析等

以下は当社の内部管理上の計数に基づいており、億円単位で記載をいたします。

当中間連結会計期間の営業収益は644億円で、前年同期比36億円の減収となりました。

このうち、土地建物賃貸収入は275億円で、稼働物件の購入などもあり前年同期比4億円の増収となりました。

販売用不動産売上は282億円で、前年同期比48億円の減収となりました。これは主に、前期において、住宅分譲事業の売上が上期に集中していたことによる影響です。

営業収益のうちその他は87億円で、前年同期比9億円の増収となりました。これは主に、建設事業の増収によるものです。

当中間連結会計期間の営業利益は129億円で、前年同期比24億円の減益となりました。これは販売用不動産売上の減少等により営業総利益が26億円減益となったことによるものであります。

当中間連結会計期間の経常利益は137億円で、前年同期比22億円の減益となりました。このうち営業外収益は受取配当金の増加などにより13億円増加し、営業外費用は支払利息の増加などにより10億円増加しております。

当中間連結会計期間の税金等調整前中間純利益は129億円で、前年同期比96億円の減益となりました。このうち特別利益は投資有価証券売却益及び固定資産売却益の減少などにより67億円減少し、特別損失は減損損失を10億円計上したことにより、前年同期比では7億円増加しております。

以上の結果、当中間連結会計期間の親会社株主に帰属する中間純利益は94億円で、前年同期比65億円の減益となりました。

当中間連結会計期間のセグメント利益の状況等は以下のとおりです。

都市開発事業のセグメント利益は114億円で、前年同期比12億円の増益となりました。これは、販売用不動産の売却による利益増によるものです。

住宅事業のセグメント利益は33億円で、前年同期比34億円の減益となりました。竣工時期等の関係でバウスシリーズなどの住宅分譲販売が減少したこと等によるものです。当中間連結会計期間においては、分譲マンションの「バウス我孫子天王台」、「ローレルコートあびこBAUS」、「プレミアムレジデンス武蔵浦和」、「バウス板橋大山」等の販売（契約）を開始しました。

不動産ソリューション事業のセグメント利益は13億円で、前年同期比5億円の増益となりました。これは、事業用不動産の売却収入が増加したことによるものです。

資産運用事業のセグメント利益は4億円で、前年同期比1億円の減益となりました。同事業の収益はファンドからのアセットマネジメントフィー、アクイジションフィーなどが主体であり、中央日土地アセットマネジメント株式会社が運用する私募リート「中央日土地プライベートリート投資法人（CNPR）」においては、新たに1物件の取得を行うなど、ポートフォリオの成長・改善に継続的に努めております。

その他のセグメント利益は2億円で、前年同期比1億円の減益となりました。これは、ゴルフ事業における台風の影響に伴う収益減少を主な要因としております。

b. 財政状態の状況に関する分析等

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

財政状態の状況に関する分析は以下のとおりです。なお、以下は当社の内部管理上の計数に基づいており、億円単位で記載をいたします。

(資産)

当中間連結会計期間末の総資産は1兆4,165億円で、前期末比939億円増加いたしました。この前期末比増加の主な内訳は現金及び預金が前期比265億円、販売用不動産（含む仕掛及び信託受益権）が前期比171億円、有形固定資産が前期比409億円であります。

現金及び預金の前期末比265億円の増加は、金利動向を踏まえたうえで、複数の大型再開発案件等への投資に対応するため、資金調達を実施したことによります。

販売用不動産（含む仕掛及び信託受益権）の前期末比171億円の増加は、購入・造成による増加212億円、固定資産からの振替による増加190億円、販売による減少220億円などによるものであります。

有形固定資産の前期末比409億円の増加は、取得・設備投資等による増加652億円、販売用不動産への振替による減少190億円、減価償却による減少51億円、減損による減少10億円などによるものであります。

(負債)

当中間連結会計期間末の負債は9,575億円で、前期末比863億円増加いたしました。

この前期末比増加は、主に有利子負債が837億円増加したことによるものであります。主に複数の大型再開発案件等への投資に対応するため、有利子負債が増加しております。

(純資産)

当中間連結会計期間末の純資産は4,590億円で、前期末比76億円増加いたしました。

この前期末比増加は、親会社株主に帰属する中間純利益94億円から支払配当金等を控除した85億円の利益剰余金の増加、株価変動に伴うその他有価証券評価差額金36億円の減少、為替換算調整勘定等のその他の包括利益累計額27億円の増加などによるものであります。

c. キャッシュ・フローの状況に関する分析等

営業活動によるキャッシュ・フローは、12,883百万円の収入となりました。内訳は、税金等調整前中間純利益12,900百万円、減価償却費5,410百万円、減損損失982百万円などを計上し、仕入債務の減少 473百万円、売上債権の増加 2,453百万円、法人税等の支払額 4,112百万円による資金減少の一方、棚卸資産の減少1,420百万円などによる資金増加であります。また、仕入債務の減少、売上債権の増加及び棚卸資産の減少により、合わせて短期的なキャッシュ・アウト・フロー要因が約15億円発生しております。この要因を除いた長期的な投資等への本源的原資となる税引後のキャッシュ・イン・フローは約144億円であります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、69,052百万円の支出となりました。内訳は、投資有価証券の売却による収入899百万円などによる資金増加の一方、有形固定資産の取得による支出 66,356百万円、投資有価証券の取得による支出 1,103百万円、貸付けによる支出 2,221百万円などによる資金減少であります。このように投資活動によるキャッシュ・アウト・フローは、主に賃貸等不動産への投資額から売却額を控除した純投資額によるものであります。当中間連結会計期間においては上記の営業活動によるキャッシュ・イン・フローを上回る水準となりましたが、後述の財務活動によるキャッシュ・フローによりカバーした形となっております。

財務活動によるキャッシュ・フローは、82,361百万円の収入となりました。内訳は、借入金の借入・返済による純収入67,384百万円及び社債の発行による収入16,000百万円などであります。手元流動性の積み上げによる比較的高水準のキャッシュ残高は、金利動向を踏まえた上で、複数の大型再開発案件等への投資に備えるものであります。

d. 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、次のとおりであります。

当社グループの主要な資金需要は不動産取得・開発資金であり、これらの資金需要につきましては、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て対応しております。

当中間連結会計年度末における有利子負債は774,025百万円となりました。引続き長期・固定での資金調達を主とすることにより、安定した財務基盤の構築を図りつつ、調達手段の多様化を目指し、無担保普通社債を発行し、社債残高は115,000百万円となっております。

また、当社及び主要な連結子会社において銀行提供のキャッシュ・マネジメント・システムを導入し、一元管理を行うことで、資金効率の向上を図っております。

投資機会及び経済・金融情勢の変動等に備えるべく、一定水準の現預金及びコミットメントライン等の借入枠設定を行う等、円滑かつ安定的な資金確保にも留意しております。

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

4 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

当中間連結会計期間において重要な設備の取得、売却はありません。

(2) 国内子会社

設備の取得

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m ²)	帳簿価額(単位:百万円)			
						土地	建物	その他	合計
中央日本土地建物㈱	新橋三丁目プレイス	東京都港区	都市開発事業	ホテル・貸店舗	464	7,235	1,065	11	8,312
中央日本土地建物㈱	内幸町ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	878	7,865	160		8,025
中央日本土地建物㈱	OMO3浅草	東京都台東区	都市開発事業	ホテル	477	4,771	1,561	2	6,335
中央日本土地建物㈱	渋谷事務センター	東京都渋谷区	都市開発事業	建設予定地	631	4,768	997		5,765
中央日本土地建物㈱	八幡京田辺冷蔵倉庫	京都府八幡市	都市開発事業	工場	12,525	3,978	1,624	86	5,689
中央日本土地建物㈱	萬楽庵ビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	305	5,671			5,671

設備の売却

当中間連結会計期間において重要な設備の売却はありません。

2 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備計画の完了

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の新設等

当中間連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設計画は以下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・用途	セグメントの名称	投資予定額(百万円)		着手及び完了予定
					総額	既支払額	
中央日本土地建物㈱	(仮称)西新橋一丁目プロジェクト	東京都港区	貸事務所 鉄骨造・木造 地上10階建 延床面積約2,623m ²	都市開発事業	7,795	5,077	2024年7月 ~2026年2月

(注) 今後必要な資金は自己資金、借入金等により賅う予定であります。

(3) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2024年12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	3,604,833	3,604,833	非上場	完全議決権株式であり、剰余金の配当に関する請求権その他の権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式です。なお、当社は種類株式発行会社ではありません。 単元株式数は50株です。
計	3,604,833	3,604,833		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の状況】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2024年9月30日		3,604		10,000		10,000

(5) 【大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	2024年9月30日現在
			発行済株式(自己株式を 除く。)の総数に対する 所有株式数の割合(%)
清和総合建物株式会社	千代田区丸の内一丁目6番1号	537	14.91
株式会社有終コーポレーション	千代田区丸の内一丁目6番1号	279	7.75
名古屋ビルディング株式会社	名古屋市中村区名駅四丁目2番25号	266	7.39
日新建物株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	203	5.65
東京センチュリー株式会社	千代田区神田練塀町3番地	201	5.59
損害保険ジャパン株式会社	新宿区西新宿一丁目26番1号	160	4.44
ケイ・エス・オー株式会社	千代田区九段北四丁目1番10号	148	4.12
株式会社みずほ銀行	千代田区大手町一丁目5番5号	139	3.87
清水建設株式会社	中央区京橋二丁目16番1号	116	3.24
株式会社竹中工務店	大阪市中央区本町四丁目1番13号	99	2.74
計		2,153	59.74

(注) 所有株式数は千株未満を切捨表示しております。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(相互保有株式) 普通株式 104,500		単元株式数50株
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,499,850	69,997	同上
単元未満株式	普通株式 483		
発行済株式総数	3,604,833		
総株主の議決権		69,997	

【自己株式等】

2024年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(相互保有株式) 勤友商事株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	87,850		87,850	2.43
峰岸不動産株式会社	中央区日本橋三丁目12番2号	16,650		16,650	0.46
計		104,500		104,500	2.89

(注) 勤友商事株式会社(2024年9月末現在当社完全子会社の中央日本土地建物(株)が株式を39.5%所有)及び峰岸不動産株式会社(2024年9月末現在当社完全子会社の中央日本土地建物(株)が株式を50.0%所有)が所有している上記株式については、会社法第308条第1項及び会社法施行規則第67条第1項の規定により議決権の行使が制限されております。

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出後、当半期報告書提出日までの役員の異動はありません。

第5 【経理の状況】

1 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

(1) 当社の中間連結財務諸表は、「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。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は金融商品取引法第24条の5第1項の表の3号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第4編の規定により第2種中間連結財務諸表を作成しております。

(2) 当社の中間財務諸表は、「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。

また、当社は金融商品取引法第24条の5第1項の表の3号の上欄に掲げる会社に該当し、財務諸表等規則第1編及び第4編の規定により第2種中間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、中間連結会計期間(2024年4月1日から2024年9月30日まで)及び中間会計期間(2024年4月1日から2024年9月30日まで)の中間連結財務諸表及び中間財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により中間監査を受けております。

1 【中間連結財務諸表等】

(1) 【中間連結財務諸表】

【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 114,420	2 140,922
営業未収入金及び契約資産	2,294	4,747
商品	64	71
販売用不動産	3 104,861	3 125,389
仕掛販売用不動産	12,793	13,748
販売用不動産信託受益権	4,337	-
その他	6,535	15,252
流動資産合計	245,307	300,131
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 2 333,095	1, 2, 3 332,488
減価償却累計額	172,505	172,110
建物(純額)	160,590	160,377
構築物	6,830	2, 3 6,836
減価償却累計額	4,616	4,591
構築物(純額)	2,213	2,245
機械装置及び運搬具	2 3,676	2, 3 3,678
減価償却累計額	2,906	2,952
機械装置及び運搬具(純額)	770	725
工具、器具及び備品	2 6,175	2, 3 6,206
減価償却累計額	4,996	5,049
工具、器具及び備品(純額)	1,179	1,156
土地	1, 2, 3 576,014	1, 2, 3 596,829
リース資産	833	888
減価償却累計額	549	581
リース資産(純額)	284	306
建設仮勘定	1 37,496	1, 3 57,793
有形固定資産合計	778,550	819,434
無形固定資産		
借地権	3,164	3,164
その他	595	3 625
無形固定資産合計	3,759	3,790
投資その他の資産		
投資有価証券	1 283,423	1 283,194
出資金	1 2,444	55
敷金及び保証金	6,203	6,972

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
繰延税金資産	1,071	1,062
その他	3,568	³ 3,613
貸倒引当金	163	163
投資損失引当金	1,636	1,636
投資その他の資産合計	294,913	293,099
固定資産合計	1,077,223	1,116,323
資産合計	1,322,530	1,416,455
負債の部		
流動負債		
営業未払金	32,016	30,903
短期借入金	21,000	41,000
1年内返済予定の長期借入金	^{1, 2} 123,106	^{1, 2} 121,254
1年内償還予定の社債	13,000	13,000
未払法人税等	4,705	3,261
前受金	5,749	5,547
賞与引当金	637	549
その他	3,190	6,972
流動負債合計	203,404	222,489
固定負債		
社債	86,000	102,000
長期借入金	^{1, 2} 446,937	^{1, 2} 496,464
長期預り敷金保証金	¹ 43,891	¹ 47,411
繰延税金負債	82,800	81,115
退職給付に係る負債	2,363	2,376
役員退職慰労引当金	668	694
その他	5,092	4,918
固定負債合計	667,754	734,980
負債合計	871,159	957,470
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
資本剰余金	50,023	50,023
利益剰余金	294,708	303,194
自己株式	841	841
株主資本合計	353,890	362,376
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	95,792	92,218
繰延ヘッジ損益	205	362
為替換算調整勘定	82	2,513
退職給付に係る調整累計額	826	785
その他の包括利益累計額合計	96,742	95,878
非支配株主持分	737	729
純資産合計	451,370	458,985
負債純資産合計	1,322,530	1,416,455

【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月 30日)
営業収益	67,956	64,397
営業原価	44,824	43,833
営業総利益	23,131	20,563
販売費及び一般管理費	1 7,813	1 7,665
営業利益	15,318	12,897
営業外収益		
受取利息	15	51
受取配当金	2,716	3,453
持分法による投資利益	186	330
その他	194	545
営業外収益合計	3,114	4,381
営業外費用		
支払利息	2,118	2,701
支払手数料	154	579
その他	265	287
営業外費用合計	2,538	3,569
経常利益	15,894	13,710
特別利益		
固定資産売却益	2 2,777	2 3
投資有価証券売却益	3,934	174
その他	164	-
特別利益合計	6,876	177
特別損失		
固定資産除却損	117	-
投資有価証券評価損	201	5
減損損失	-	3 982
特別損失合計	319	987
税金等調整前中間純利益	22,451	12,900
法人税、住民税及び事業税	6,874	3,512
法人税等調整額	402	73
法人税等合計	6,471	3,438
中間純利益	15,979	9,461
非支配株主に帰属する中間純利益	77	73
親会社株主に帰属する中間純利益	15,901	9,387

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
中間純利益	15,979	9,461
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	23,126	3,736
繰延ヘッジ損益	18	14
為替換算調整勘定	633	2,613
退職給付に係る調整額	14	41
持分法適用会社に対する持分相当額	57	285
その他の包括利益合計	23,706	863
中間包括利益	39,686	8,597
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	39,608	8,524
非支配株主に係る中間包括利益	77	73

【中間連結株主資本等変動計算書】

前中間連結会計期間(自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	10,000	50,023	277,782	841	336,964
会計方針の変更による累積的影響額			101		101
会計方針の変更を反映した当期首残高	10,000	50,023	277,883	841	337,066
当中間期変動額					
剰余金の配当			901		901
親会社株主に帰属する中間純利益			15,901		15,901
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)					
当中間期変動額合計	-	-	15,000	-	15,000
当中間期末残高	10,000	50,023	292,884	841	352,066

	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	61,137	280	124	201	61,495	660	399,119
会計方針の変更による累積的影響額							101
会計方針の変更を反映した当期首残高	61,137	280	124	201	61,495	660	399,221
当中間期変動額							
剰余金の配当							901
親会社株主に帰属する中間純利益							15,901
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	23,204	116	632	14	23,706	1	23,708
当中間期変動額合計	23,204	116	632	14	23,706	1	38,708
当中間期末残高	84,342	164	508	187	85,202	661	437,930

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	10,000	50,023	294,708	841	353,890
会計方針の変更による累積的影響額			-		-
会計方針の変更を反映した当期首残高	10,000	50,023	294,708	841	353,890
当中間期変動額					
剰余金の配当			901		901
親会社株主に帰属する中間純利益			9,387		9,387
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)					
当中間期変動額合計	-	-	8,486	-	8,486
当中間期末残高	10,000	50,023	303,194	841	362,376

	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	95,792	205	82	826	96,742	737	451,370
会計方針の変更による累積的影響額							-
会計方針の変更を反映した当期首残高	95,792	205	82	826	96,742	737	451,370
当中間期変動額							
剰余金の配当							901
親会社株主に帰属する中間純利益							9,387
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	3,574	156	2,596	41	863	8	871
当中間期変動額合計	3,574	156	2,596	41	863	8	7,614
当中間期末残高	92,218	362	2,513	785	95,878	729	458,985

【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	22,451	12,900
減価償却費	4,886	5,410
賞与引当金の増減額（ は減少）	24	87
退職給付に係る負債の増減額（ は減少）	135	20
受取利息及び受取配当金	2,732	3,505
支払利息	2,118	2,701
持分法による投資損益（ は益）	186	330
有形固定資産売却損益（ は益）	2,777	3
減損損失	-	982
投資有価証券売却損益（ は益）	3,934	174
売上債権の増減額（ は増加）	2,765	2,453
棚卸資産の増減額（ は増加）	2,631	1,420
敷金及び保証金の増減額（ は増加）	329	768
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	314	3,519
仕入債務の増減額（ は減少）	2,642	473
その他	223	3,329
小計	22,627	15,787
利息及び配当金の受取額	3,065	3,894
利息の支払額	2,179	2,685
法人税等の支払額	1,314	4,112
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,197	12,883
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	30,346	66,356
有形固定資産の売却による収入	9,652	5
投資有価証券の取得による支出	3,915	1,103
投資有価証券の売却による収入	5,005	899
固定資産の除却による支出	185	-
貸付けによる支出	-	2,221
貸付金の回収による収入	7	7
出資金の払込による支出	-	10
出資金の回収による収入	902	-
その他	72	272
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,808	69,052

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月 30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	4,000	20,000
長期借入れによる収入	102,674	110,737
長期借入金の返済による支出	53,208	63,353
社債の発行による収入	17,000	16,000
リース債務の返済による支出	37	40
配当金の支払額	901	901
非支配株主への配当金の支払額	76	81
財務活動によるキャッシュ・フロー	69,450	82,361
現金及び現金同等物に係る換算差額	273	308
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	73,113	26,501
現金及び現金同等物の期首残高	111,040	114,420
現金及び現金同等物の中間期末残高	¹ 184,154	¹ 140,922

【注記事項】

(中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 13社

連結子会社の名称

中央日本土地建物(株)、中央日土地ソリューションズ(株)、中央日土地ビルマネジメント(株)、
中央日土地ファシリティーズ(株)、中央日土地アセットマネジメント(株)、(株)レイクウッドコーポレーション、
中央日土地レジデンシャルサービス(株)、仙台一番町開発特定目的会社、
(同)ネクサスワンを営業者とする匿名組合、岩一(同)を営業者とする匿名組合
Chuo-Nittochi America Corporation、Chuo-Nittochi I LLC、Chuo-Nittochi LLC

(2) 主要な非連結子会社の名称等

虎ノ門リアルエステート(株)

連結の範囲から除いた理由

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

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社数

21社

主要な会社等の名称

日新建物(株)

(株)トータル保険サービス

峰岸不動産(株)

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

虎ノ門リアルエステート(株)

持分法を適用しない理由

持分法非適用会社は、それぞれ中間純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても中間連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性が乏しいため、持分法の適用範囲から除外しております。

3 連結子会社の中間決算日等に関する事項

仙台一番町開発特定目的会社の決算日は7月31日であり、仮決算を実施したうえ中間連結財務諸表を作成しております。

Chuo-Nittochi America Corporation、Chuo-Nittochi I LLC 及び Chuo-Nittochi LLC の中間決算日は6月30日であります。中間連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の中間財務諸表を使用し、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

(同)ネクサスワンを営業者とする匿名組合及び岩一(同)を営業者とする匿名組合の決算日は6月30日であります。中間連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

その他の連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

a 満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

b その他有価証券

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、主として移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）

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法によっております。

デリバティブ

時価法

棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

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

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

リース資産（所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産）

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零（リース契約上に残価保証の取り決めがある場合は当該残価保証額）として算定する定額法

(3) 繰延資産の処理方法

社債発行費は、発生時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

従業員等に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき当中間連結会計期間に見合う分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充てるため、内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

過去勤務費用及び数理計算上の差異の費用処理方法

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、発生した連結会計年度から費用処理しております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、それぞれ発生の日連結会計年度から費用処理しております。

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、退職給付に係る中間期末自己都合要支給額を退職給付債務とし、企業年金制度については、直近の年金財政計算上の数理債務をもって退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号）を適用し、以下の5ステップアプローチに基づき、顧客との契約から生じる収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する

ステップ2：契約における履行義務を識別する

ステップ3：取引価格を算定する

ステップ4：取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。

都市開発事業

不動産賃貸

不動産賃貸は、商業施設・事務所等として主に法人の顧客に当社グループ保有不動産を賃貸する事業であり、予め締結した不動産賃貸借契約に定められた条件に基づき、当社グループが保有する有形固定資産をリーシングする義務があります。当該履行義務については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 平成19年3月30日）に基づき、収益を認識しております。

住宅事業

住宅分譲販売

住宅分譲販売は、各分譲住戸を主に一般消費者に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務があります。当該履行義務は物件の引渡時点で充足されるものと判断し、当該引渡時点において販売用不動産収益を認識しております。なお、約束された対価については、主として、一部を前受金として受領し、残額は履行義務の充足時点である引渡時に受領のうえで、その双方を引渡時に収益認識しており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

不動産ソリューション事業

不動産仲介

不動産仲介は、不動産の売買、賃貸契約を媒介する事業であり、顧客との媒介契約に基づく取引条件の調整、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付等の一連の業務に関する義務があります。当該履行義務は媒介契約により成立した不動産売買契約等に関する物件の引渡時点で充足されるものと判断し、当該引渡時点においてその他役務収益を認識しております。なお、約束された対価については、主として、履行義務の充足時点である引渡時に受領しており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

資産運用事業

資産運用管理

不動産ファンド、私募リートの組成・運用・管理にかかるアセットマネジメント業務に関する義務があります。アセットマネジメント業務は、契約期間にわたり役務を提供するものであるため、時の経過に応じて履行義務が充足されると判断し、役務を提供する期間にわたりその他役務収益を認識しております。なお、約束された対価については、履行義務の充足時点から概ね1年以内に受領しており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

また、不動産ファンド、私募リートの物件取得及び売却等にかかるアキュジション業務及びディスポジション業務等については、役務提供の完了時点で充足されるものと判断し、当該役務提供の完了時点においてその他役務収益を認識しております。なお、約束された対価については、履行義務の充足時点である役務提供完了時に受領しており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

(7) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、中間連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社の資産及び負債並びに収益及び費用は当該子会社の中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部の為替換算調整勘定として表示しております。

(8) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段> 金利スワップ

<ヘッジ対象> 借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(9) 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(10) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は長期前払費用（投資その他の資産のその他）に計上し、5年間で償却を行っております。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準適用指針第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「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。以下「2022年改正適用指針」という。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。この結果、前連結会計年度の期首の繰延税金資産が43百万円増加、繰延税金負債が58百万円減少し、利益剰余金が101百万円増加しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

(中間連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
建物	55,233百万円	53,486百万円
土地	202,826百万円	201,534百万円
建設仮勘定	6,631百万円	13,079百万円
投資有価証券	32,127百万円	32,148百万円
出資金	1,435百万円	百万円
計	298,255百万円	300,249百万円

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	41,308百万円	38,673百万円
長期借入金	95,422百万円	81,710百万円
預り敷金	375百万円	375百万円
計	137,106百万円	120,759百万円

2 ノンリコース債務

借入金に含まれるノンリコース債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	204百万円	204百万円
長期借入金	10,399百万円	11,497百万円

ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
現金及び預金	1,139百万円	1,223百万円
建物	7,822百万円	8,078百万円
構築物	百万円	1百万円
機械装置及び運搬具	0百万円	13百万円
工具、器具及び備品	35百万円	53百万円
土地	7,171百万円	8,803百万円

3 保有目的の変更

前連結会計年度(2024年3月31日)

保有目的変更により、販売用不動産455百万円を有形固定資産へ振替えております。

当中間連結会計期間(2024年9月30日)

保有目的変更により、固定資産18,978百万円を販売用不動産へ振替えております。

(中間連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費の主な項目

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
広告費	806百万円	1,115百万円
役員報酬	271百万円	275百万円
給料諸手当	2,443百万円	2,669百万円
賞与引当金繰入額	225百万円	253百万円
退職給付費用	214百万円	170百万円
役員退職慰労引当金繰入額	104百万円	89百万円
業務委託費	1,128百万円	673百万円
租税公課	1,227百万円	1,026百万円

2 固定資産売却益の内容

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
土地	3,207百万円	3百万円
借地権	270百万円	百万円
建物他	701百万円	百万円
計	2,777百万円	3百万円

3 減損損失

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

当中間連結会計期間において、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しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当中間連結会計期間において使用方法を変更したグループ及び収益性が帳簿価額に比べて著しく低下しているグループの合計3件について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(982百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地740百万円、建物他242百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により算定しております。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に基づいた価額または売却可能価額により評価しております。

保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失
子会社	賃貸資産(3件)	土地及び建物他	東京都渋谷区他	982百万円

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年6月26日 定時株主総会	普通株式	901	250	2023年3月31日	2023年6月27日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年11月24日 取締役会	普通株式	利益剰余金	901	250	2023年9月30日	2023年12月22日

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年6月24日 定時株主総会	普通株式	901	250	2024年3月31日	2024年6月25日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年11月29日 取締役会	普通株式	利益剰余金	901	250	2024年9月30日	2024年12月24日

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金	124,154百万円	140,922百万円
有価証券勘定に含まれる譲渡性預金	60,000百万円	百万円
現金及び現金同等物	184,154百万円	140,922百万円

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主としてゴルフ事業に係る設備であります。

リース資産の減価償却の方法

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

2 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち、解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
1年内	643	649
1年超	10,910	10,599
合計	11,553	11,249

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
1年内	16,862	16,835
1年超	48,509	51,561
合計	65,372	68,396

(金融商品関係)

1. 金融商品の時価等に関する事項

中間連結貸借対照表計上額（連結貸借対照表計上額）、時価及びこれらの差額は次のとおりであります。

前連結会計年度(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
(1) 投資有価証券(*2)(*3)			
その他有価証券	194,196	194,196	
資産計	194,196	194,196	
(1) 1年内償還予定の社債及び社債	99,000	98,094	905
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	570,043	569,167	876
負債計	669,043	667,262	1,781
デリバティブ取引	102	102	

(*1) 現金及び預金、短期借入金については、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、記載を省略しております。

(*2) 市場価格のない株式等及び組合出資金等は、「(1)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、子会社株式及び関連会社株式(連結貸借対照表計上額は69,222百万円)は含まれておりません。なお、市場価格のない株式等には非上場株式等が含まれ、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしてありません。また、組合出資金等は匿名組合、投資事業有限責任組合等であり、「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24-16項に基づき、時価開示の対象とはしてありません。

区分	前連結会計年度(百万円)
市場価格のない株式等	14,294
組合出資金等	5,710

(*3) 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。

当中間連結会計期間(2024年9月30日)

(単位：百万円)

	中間連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券(*2)(*3)			
その他有価証券	188,902	188,902	
資産計	188,902	188,902	
(1) 1年内償還予定の社債及び社債	115,000	113,846	1,154
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	617,719	602,413	15,305
負債計	732,719	716,259	16,459
デリバティブ取引	132	132	

(*1) 現金及び預金、短期借入金については、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、記載を省略しております。

(*2) 市場価格のない株式等及び組合出資金等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の中間連結貸借対照表計上額は以下のとおりであり、子会社株式及び関連会社株式(中間連結貸借対照表計上額は71,939百万円)は含まれておりません。なお、市場価格のない株式等には非上場株式等が含まれ、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしてありません。また、組合出資金等は匿名組合、投資事業有限責任組合等であり、「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24-16項に基づき、時価開示の対象とはしてありません。

区分	当中間連結会計期間(百万円)
市場価格のない株式等	16,185

組合出資金等	6,167
--------	-------

(*3) 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。

2. 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) 時価で中間連結貸借対照表(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(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				
其他有価証券				
株式	182,557			182,557
其他	1,503		1,868	3,371
資産計	184,060		1,868	185,928

当中間連結会計期間(2024年9月30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				
其他有価証券				
株式	177,163			177,163
其他	1,514		1,907	3,421
資産計	178,677		1,907	180,585

() 「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の投資信託については、上表の投資有価証券には含まれておりません。なお、当該投資信託の中間連結貸借対照表計上額は8,316百万円(前連結会計年度末の連結貸借対照表計上額は8,267百万円)であります。

(2) 時価で中間連結貸借対照表（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(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
1年内償還予定の社債及び社債		98,094		98,094
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金		569,167		569,167
負債計		667,262		667,262
デリバティブ取引		102		102

当中間連結会計期間(2024年9月30日)

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
1年内償還予定の社債及び社債		113,846		113,846
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金		602,413		602,413
負債計		716,259		716,259
デリバティブ取引		132		132

(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

活発な市場における無調整の相場価格を利用できるものはレベル1に分類しており、これには主に株式等が含まれております。資産の流動化に関する法律に規定する優先出資証券等については、一部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であることからレベル3に分類しております。

1年内償還予定の社債及び社債

当社の発行する公募社債は日本証券業協会が公表する売買参考価格によっており、レベル2に分類しております。

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

上記のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2に分類しております。なお、変動金利によるもののうち、金利スワップの特例処理の対象とされたものは、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、固定金利によるものと同様の利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

「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項を適用しており、レベル2に分類しております。

(注2) 時価をもって中間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

レベル3に該当する金融商品に重要性がないため記載を省略しております。

(注3) 投資信託財産が不動産の投資信託の調整表

時価算定適用指針第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の中間連結貸借対照表計上額に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)

その他有価証券

前連結会計年度(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	179,482	46,366	133,115
その他	11,638	7,663	3,975
小計	191,121	54,029	137,091
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの			
株式	3,075	3,728	653
その他			
小計	3,075	3,728	653
合計	194,196	57,758	136,438

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券(株式)について199百万円減損処理を行っております。

なお、その他有価証券で時価のあるものについては、時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合は全銘柄、時価が取得原価に比べて30%以上50%未満下落した場合は、個別銘柄ごとに時価の回復可能性等を判定し、減損処理を実施しております。また、時価のないものについては、株式の実質価格が取得原価に比べて50%程度以上下落した場合に実質価格の回復可能性等を判定し、減損処理を実施しております。

当中間連結会計期間(2024年9月30日)

(単位：百万円)

区分	中間連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
中間連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの			
株式	174,450	46,328	128,122
その他	11,738	7,663	4,075
小計	186,189	53,991	132,197
中間連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの			
株式	2,713	3,740	1,027
その他			
小計	2,713	3,740	1,027
合計	188,902	57,731	131,170

(注) 当中間連結会計期間において、その他有価証券(株式)について5百万円減損処理を行っております。

なお、その他有価証券で時価のあるものについては、時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合は全銘柄、時価が取得原価に比べて30%以上50%未満下落した場合は、個別銘柄ごとに時価の回復可能性等を判定し、減損処理を実施しております。また、時価のないものについては、株式の実質価格が取得原価に比べて50%程度以上下落した場合に実質価格の回復可能性等を判定し、減損処理を実施しております。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2024年3月31日)

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	22,440	7,280	102
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	27,804	25,004	(*)

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

当中間連結会計期間(2024年9月30日)

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	12,360	2,200	132
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	26,141	23,891	(*)

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

(賃貸等不動産関係)

当社の一部連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産の中間連結(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 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月 30日)
賃貸等不動産	中間連結(連結)貸借対照表計上額	期首残高	523,216
		期中増減額	33,982
		中間期末(期末)残高	557,199
	中間期末(期末)時価	809,084	839,093
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	中間連結(連結)貸借対照表計上額	期首残高	165,522
		期中増減額	8,164
		中間期末(期末)残高	157,357
	中間期末(期末)時価	208,317	213,767

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

2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、物件取得29,690百万円、開発案件への投資11,427百万円、既存物件への設備投資4,189百万円、物件竣工3,884百万円、新規連結子会社の保有物件12,745百万円、であり、主な減少は、物件売却7,161百万円、減価償却費9,017百万円、権利変換に伴う振替20,870百万円であります。

当中間連結会計期間の主な増加は、物件取得39,780百万円、開発案件への投資21,201百万円であり、主な減少は、保有目的変更18,845百万円、減価償却費4,718百万円、減損損失982百万円であります。

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

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

5 内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業(前連結会計年度の連結貸借対照表計上額25,879百万円、当中間連結会計期間の中間連結貸借対照表計上額26,069百万円)及び虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業(前連結会計年度の連結貸借対照表計上額28,445百万円、当中間連結会計期間の中間連結貸借対照表計上額28,468百万円)は、大規模な賃貸事業施設を開発するものであり、開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含めておりません。

(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

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)2	合計
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユース ン事業	資産運用 事業	計		
販売用不動産収益		31,782	1,271		33,054		33,054
その他役務収益	5,395	130	2,050	618	8,194	2,165	10,360
顧客との契約から生じる収益	5,395	31,913	3,322	618	41,249	2,165	43,414
その他の収益(注)1	23,930	499	111		24,541		24,541
外部顧客への営業収益	29,325	32,412	3,433	618	65,790	2,165	67,956

(注)1 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等であります。

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

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)2	合計
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユース ン事業	資産運用 事業	計		
販売用不動産収益	9,100	18,162	972		28,234		28,234
その他役務収益	5,273	270	1,865	597	8,007	2,082	10,090
顧客との契約から生じる収益	14,373	18,432	2,837	597	36,242	2,082	38,324
その他の収益(注)1	25,520	365	187		26,072		26,072
外部顧客への営業収益	39,894	18,798	3,024	597	62,315	2,082	64,397

(注)1 「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)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(移管指針第10号 2024年7月1日)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等を含んでおります。

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

3 当中間連結会計期間において報告セグメントを一部変更したことに伴い、前中間連結会計期間におけるセグメント情報の数値を組替えております。報告セグメントの一部変更については、「第5 経理の状況 中間連結財務諸表等 (1)中間連結財務諸表 注記事項(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」に記載のとおりであります。

なお、前連結中間会計期間の顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

2. 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

収益を理解するための基礎となる情報は「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 会計方針に関する事項 (6) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

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中間連結会計期間末において存在する顧客との契約から当中間連結会計期間の末日後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

顧客との契約から生じた債権、契約資産、及び契約負債の期首及び期末の残高は次のとおりであります。なお、連結貸借対照表において、顧客との契約から生じた債権及び契約資産は営業未収入金及び契約資産に、契約負債は前受金にそれぞれ含まれております。

(単位：百万円)

	前連結会計年度		当中間連結会計期間	
	期首残高	期末残高	期首残高	中間期末残高
顧客との契約から生じた債権	3,629	1,146	1,146	3,311
契約資産	203	528	528	688
契約負債	2,194	2,669	2,669	2,119

契約資産は、主として建物・附属設備等の請負工事契約において報告期間末日時点での工事進捗に基づく対価に対する権利のうち債権を除いたものであり、工事が完成し、対価を顧客へ請求する時点で債権に振替えられます。

契約負債は、主として分譲マンションの販売に係る契約において顧客から受領した手付金であり、住戸を顧客へ引渡す時点で履行義務は充足され、契約負債は収益へ振替えられます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

前連結会計年度末時点で充足されていない履行義務に配分した取引価格の総額は、主に住宅事業セグメントの住宅分譲における販売用不動産売却等に関するもので8,707百万円であり、概ね2年以内に収益を認識する予定です。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。なお、注記にあたっては収益認識会計基準第80-22項を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

当中間連結会計期間末時点で充足されていない履行義務に配分した取引価格の総額は、主に住宅事業セグメントの住宅分譲における販売用不動産売却等に関するもので12,728百万円であり、概ね2年以内に収益を認識する予定です。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。なお、注記にあたっては収益認識会計基準第80-22項を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

当社グループは、総合不動産業として、都市開発事業、住宅事業を中心に多角的に事業を展開しており、「都市開発事業」、「住宅事業」、「不動産ソリューション事業」及び「資産運用事業」の4つを報告セグメントとしております。

各セグメントの内容は以下の通りであります。

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

なお、当社グループは当中間連結会計期間期首より報告セグメントの区分を以下のとおり変更しております。

当社子会社である中央日本土地建物株式会社が行う賃貸住宅事業は、従来「住宅事業」に区分しておりましたが、賃貸事業の運営・管理体制等を変更したことに伴い、当中間連結会計期間より「都市開発事業」に区分しております。

当社グループの前中間連結会計期間のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

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

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

なお、当中間連結会計期間より、報告セグメントごとの利益又は損失については、「営業利益」に営業外損益として計上している「持分法による投資損益」及び「証券化関連損益」（匿名組合等への出資に係る出資持分相当損益及び特定目的会社からの受取配当金等）を加えた「事業損益」によることとしております。

これは、さらなる企業価値の向上を戦略的に目指す認識のもと、事業の実態をより適切に表示するために、国内外の持分法による投資損益及び証券化関連損益を営業利益と合わせて開示するものであります。

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

また、「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等を当中間連結会計期間の期首から適用しており、前中間連結会計期間の計数についても当該会計基準等を遡って適用した後の計数となっております。

3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報
前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	調整額 (注) 2	中間連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユー ション事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	29,325	32,412	3,433	618	65,790	2,165		67,956
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	180	0	267	113	562	45	608	
計	29,506	32,412	3,701	731	66,352	2,211	608	67,956
営業利益	9,938	6,683	761	469	17,851	372	2,905	15,318
持分法による投資損益	6				6	1	195	186
証券化関連損益	214			0	214	17	26	223
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	10,145	6,683	761	469	18,059	353	2,683	15,729
セグメント資産	808,918	79,548	13,474	2,570	904,512	18,308	386,680	1,309,501
その他の項目								
減価償却費	4,507	80	5	0	4,593	203	75	4,872
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	28,522	1,601	1	0	30,126	427	120	30,432

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

2 調整額は以下のとおりであります。

(1) 営業利益の調整額 2,905百万円には、セグメント間取引消去 46百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 2,858百万円が含まれております。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) 持分法による投資損益及び証券化関連損益は主に報告セグメントに帰属しない投資先に係るもの等です。

(3) セグメント資産の調整額386,680百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産388,117百万円及びセグメント間取引消去 1,436百万円が含まれております。

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

3 セグメント損益(事業損益)は、中間連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益と証券化関連損益を加えた金額と調整をおこなっております。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	調整額 (注) 2	中間連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユー ション事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	39,894	18,798	3,024	597	62,315	2,082		64,397
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	250		1,895	52	2,199	52	2,251	
計	40,144	18,798	4,920	650	64,514	2,134	2,251	64,397
営業利益	11,084	3,293	1,282	368	16,028	228	3,358	12,897
持分法による投資損益	23				23	10	317	330
証券化関連損益	245			0	245	25	26	297
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	11,352	3,293	1,282	368	16,297	243	3,014	13,526
セグメント資産	904,354	104,833	15,915	2,750	1,027,852	37,262	351,340	1,416,455
その他の項目								
減価償却費	5,045	37	5	2	5,091	223	73	5,387
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	64,904	646	6		65,556	239	38	65,835

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

2 調整額は以下のとおりであります。

(1) 営業利益の調整額 3,358百万円には、セグメント間取引消去 366百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 2,992百万円が含まれております。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) 持分法による投資損益及び証券化関連損益は主に報告セグメントに帰属しない投資先に係るもの等です。

(3) セグメント資産の調整額351,340百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産354,488百万円及びセグメント間取引消去 3,148百万円が含まれております。

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

3 セグメント損益(事業損益)は、中間連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益と証券化関連損益を加えた金額と調整をおこなっております。

【関連情報】

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

(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
クイーンズウェイ特定目的会社	8,876	住宅事業

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

(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
中央日土地プライベートリート投資法人	8,000	都市開発事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他	調整額	中間連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユース ン事業	資産運用 事業	計			
減損損失	982				982			982

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

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

項目	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
(1) 1株当たり純資産額	127,096.69円	129,246.69円
(算定上の基礎)		
純資産の部の合計額(百万円)	451,370	458,985
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	737	729
(うち非支配株主持分(百万円))	(737)	(729)
普通株式に係る中間期末(期末)の純資産額(百万円)	450,632	458,255
普通株式の発行済株式数(株)	3,604,833	3,604,833
普通株式の自己株式数(株)	59,243	59,243
1株当たり純資産額の算定に用いられた 中間期末(期末)の普通株式の数(株)	3,545,590	3,545,590

項目	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
(2) 1株当たり中間純利益金額	4,484.92円	2,647.73円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益金額(百万円)	15,901	9,387
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する 中間純利益金額(百万円)	15,901	9,387
普通株式の期中平均株式数(株)	3,545,590	3,545,590

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

2 「会計方針の変更」に記載の通り、当中間連結会計期間における会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の1株当たり純資産額が28円69銭増加しております。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

【中間貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当中間会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,497	57,953
関係会社短期貸付金	497,046	562,500
その他	1,008	312
流動資産合計	505,552	620,766
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	0	0
有形固定資産合計	0	0
無形固定資産		
ソフトウェア	8	6
その他	28	26
無形固定資産合計	37	33
投資その他の資産		
関係会社株式	177,490	177,490
繰延税金資産	73	81
その他	0	0
投資その他の資産合計	177,563	177,572
固定資産合計	177,601	177,605
資産合計	683,154	798,372
負債の部		
流動負債		
営業未払金	120	32
短期借入金	19,500	39,500
1年内返済予定の長期借入金	58,322	63,882
1年内償還予定の社債	13,000	13,000
賞与引当金	40	26
その他	702	1,030
流動負債合計	91,685	117,471
固定負債		
社債	86,000	102,000
長期借入金	317,940	390,039
役員退職慰労引当金	29	27
固定負債合計	403,969	492,066
負債合計	495,655	609,537

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当中間会計期間 (2024年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
資本剰余金		
資本準備金	10,000	10,000
その他資本剰余金	157,490	157,490
資本剰余金合計	167,490	167,490
利益剰余金		
その他利益剰余金	10,008	11,344
繰越利益剰余金	10,008	11,344
利益剰余金合計	10,008	11,344
株主資本合計	187,499	188,834
純資産合計	187,499	188,834
負債純資産合計	683,154	798,372

【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)	当中間会計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)
営業収益	7,391	5,799
営業原価	1,531	2,679
営業総利益	5,860	3,119
販売費及び一般管理費	765	838
営業利益	5,094	2,280
営業外収益	1 0	1 1
経常利益	5,095	2,282
税引前中間純利益	5,095	2,282
法人税、住民税及び事業税	37	54
法人税等調整額	12	8
法人税等合計	50	46
中間純利益	5,045	2,236

【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間(自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計
当期首残高	10,000	10,000	157,490	167,490	5,809	5,809
当中間期変動額						
剰余金の配当					901	901
中間純利益					5,045	5,045
当中間期変動額合計					4,143	4,143
当中間期末残高	10,000	10,000	157,490	167,490	9,953	9,953

	株主資本	純資産合計
	株主資本 合計	
当期首残高	183,299	183,299
当中間期変動額		
剰余金の配当	901	901
中間純利益	5,045	5,045
当中間期変動額合計	4,143	4,143
当中間期末残高	187,443	187,443

当中間会計期間(自 2024年 4月 1日 至 2024年 9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計
当期首残高	10,000	10,000	157,490	167,490	10,008	10,008
当中間期変動額						
剰余金の配当					901	901
中間純利益					2,236	2,236
当中間期変動額合計	-	-	-	-	1,335	1,335
当中間期末残高	10,000	10,000	157,490	167,490	11,344	11,344

	株主資本	純資産合計
	株主資本 合計	
当期首残高	187,499	187,499
当中間期変動額		
剰余金の配当	901	901
中間純利益	2,236	2,236
当中間期変動額合計	1,335	1,335
当中間期末残高	188,834	188,834

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

有価証券

子会社株式

移動平均法による原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについて社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

3. 繰延資産の処理方法

社債発行費は、発生時に全額費用として処理しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

従業員等に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき当中間会計期間に見合う分を計上しております。

(2) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に充てるため、内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号)を適用し、以下の5ステップアプローチに基づき、顧客との契約から生じる収益を認識しています。

ステップ1: 顧客との契約を識別する

ステップ2: 契約における履行義務を識別する

ステップ3: 取引価格を算定する

ステップ4: 取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する

当社は子会社への経営指導を行っており、当社の子会社を顧客としております。経営指導にかかる契約については、当社の子会社に対し経営・企画等の指導を行うことを履行義務として識別しております。当該履行義務は時の経過につれて充足されるため、契約期間にわたって期間均等額で収益を計上しております。なお、約束された対価については、契約期間内に前受金として受領し、時の経過に基づき収益を認識しており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

6. その他中間財務諸表作成のための重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は長期前払費用(投資その他の資産のその他)に計上し、5年間で償却を行っております。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準適用指針第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3 項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間財務諸表への影響はありません。

(中間貸借対照表関係)

該当事項はありません。

(中間損益計算書関係)

1 営業外収益の主要項目

	前中間会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
受取利息	0百万円	0百万円

2 減価償却実施額

	前中間会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
有形固定資産	0百万円	0百万円
無形固定資産	4百万円	4百万円

(有価証券関係)

子会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の子会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当中間会計期間 (2024年9月30日)
子会社株式	177,490	177,490
合計	177,490	177,490

(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

収益を理解するための基礎となる情報は「重要な会計方針 5 . 収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

(2) 【その他】

中間配当に関する取締役会の決議を次のとおり行っております。

決議年月日	2024年11月29日
中間配当金の総額	901,208,250円
1株当たりの額	250円

第6 【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- | | | | |
|-----|---------------------------|---|--------------------------|
| (1) | 有価証券報告書及び
その添付書類 | 事業年度 第4期(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日) | 2024年6月25日
関東財務局長に提出 |
| (2) | 発行登録追補書類及びその添付書類(株券、社債券等) | | 2024年8月9日
関東財務局長に提出 |
| (3) | 臨時報告書 | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号
(特定子会社の異動)に基づく臨時報告書であります。 | 2024年10月11日
関東財務局長に提出 |
| (4) | 訂正発行登録書 | | 2024年10月11日
関東財務局長に提出 |

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間監査報告書

2024年12月24日

中央日本土地建物グループ株式会社
取締役会 御中

E Y 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 日 置 重 樹

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 八 幡 正 博

中間監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている中央日本土地建物グループ株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間(2024年4月1日から2024年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結株主資本等変動計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書、中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、中央日本土地建物グループ株式会社及び連結子会社の2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間(2024年4月1日から2024年9月30日まで)の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

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

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

中間連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、中間連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

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

・ 不正又は誤謬による中間連結財務諸表の重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間連結財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基

づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。

- ・ 中間連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間連結財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、中間監査報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、中間監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、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ために、中間連結財務諸表の中間監査を計画し実施する。監査人は、中間連結財務諸表の中間監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で中間監査意見に対して責任を負う。

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

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。

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記の中間監査報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれていません。

独立監査人の中間監査報告書

2024年12月24日

中央日本土地建物グループ株式会社
取締役会 御中

E Y 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 日 置 重 樹

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 八 幡 正 博

中間監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている中央日本土地建物グループ株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの第5期事業年度の中間会計期間(2024年4月1日から2024年9月30日まで)に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、中央日本土地建物グループ株式会社の2024年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間(2024年4月1日から2024年9月30日まで)の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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

中間財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

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

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

中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、中間財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

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

- 不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。
- 中間財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評

価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。

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

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

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。

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記の中間監査報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれていません。