

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年12月24日
【中間会計期間】	第1期中(自 2020年4月1日 至 2020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 平 松 哲 郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号
【電話番号】	03(3501)6609
【事務連絡者氏名】	経理部長 内 田 盛 康
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号
【電話番号】	03(3501)6609
【事務連絡者氏名】	経理部長 内 田 盛 康
【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1期中
会計期間	自 2020年4月1日 至 2020年9月30日
営業収益 (百万円)	46,511
経常利益 (百万円)	11,644
親会社株主に帰属する 中間純利益 (百万円)	95,500
中間包括利益 (百万円)	134,223
純資産額 (百万円)	373,708
総資産額 (百万円)	1,108,098
1株当たり純資産額 (円)	105,282.80
1株当たり中間純利益 金額 (円)	26,935.09
潜在株式調整後1株当 たり中間純利益金額 (円)	
自己資本比率 (%)	33.7
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	10,640
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	17,144
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	22,156
現金及び現金同等物 の中間期末残高 (百万円)	62,041
従業員数 (名)	1,217

- (注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
 2 当社は、2020年4月1日設立のため、前連結会計年度以前に係る記載はしておりません。
 3 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。
 4 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1期中
会計期間	自 2020年4月1日 至 2020年9月30日
営業収益 (百万円)	3,842
経常利益 (百万円)	2,804
中間純利益 (百万円)	2,857
資本金 (百万円)	10,000
発行済株式総数 (株)	3,604,833
純資産額 (百万円)	180,347
総資産額 (百万円)	283,359
1株当たり配当額 (円)	200.00
自己資本比率 (%)	63.6
従業員数 (名)	49

- (注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
2 当社は、2020年4月1日設立のため、前事業年度以前に係る記載はしておりません。
3 従業員数は、就業人員数を表示しております。
4 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の記載を省略しております。

2 【事業の内容】

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

3 【関係会社の状況】

有価証券届出書提出後、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

2020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	296
住宅事業	68
不動産ソリューション事業	247
資産運用事業	64
その他	401
全社(共通)	141
合計	1,217

(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

2020年9月30日現在

従業員数(名)	従業員数(名)
	49

(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、中央不動産㈱及び日本土地建物㈱からの出向者であるため、労働組合は組織されておられません。なお、連結子会社のうち日本土地建物㈱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】

有価証券届出書提出日後、当中間連結会計期間において、当社グループの経営方針、経営戦略並びに優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題に重要な変更はありません。

また、新たに定めた経営方針、経営戦略並びに新たに生じた課題はありません。

2 【事業等のリスク】

有価証券届出書提出日後、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して認識している主要なリスクの発生、または、新規設立に伴う有価証券届出書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

当社は当初の計画通り2020年4月1日に設立いたしましたので、経営統合に関するリスクについては消滅しております。また、重要事象等は存在していません。

なお、新型コロナウイルスの拡大は、少なくとも一定期間継続するものと仮定しておりますが、不確定要素が多いことから、今後さらに長期化した場合、賃料の減少、開発プロジェクトの計画スケジュール変更や、住宅分譲における需要面への影響等、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を受ける可能性があります。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社は、共同株式移転の方式により2020年4月1日付で中央不動産株式会社と日本土地建物株式会社の完全親会社として設立されました。当半期報告書は設立第1期として提出するものであるため、前連結会計年度及び前中間連結会計期間との対比は行っていません。

(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、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けて、急速に悪化しました。政府や自治体による企業活動や市民生活の自粛要請などもあり、企業業績や個人消費も大きく落ち込みました。

一方で、新型コロナウイルス禍はテレワークの急速な進展や、企業のデジタルトランスフォーメーション（DX）への取り組みを加速させ、withコロナ、afterコロナを見据えた働き方改革、新たな生活様式への対応の動きが広がっています。

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

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

また、「PMO日本橋江戸通」、「芝浦ルネサイトタワー」の一部持分の2物件を売却する一方で、「虎ノ門セントラルビル」、「ホテルグレイスリー田町」の一部持分を取得し、賃貸不動産ポートフォリオの見直しをすすめました。

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

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

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

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

新型コロナウイルスの感染拡大による影響は、少なくとも一定期間継続するものと仮定して、会計上の見積を

行っております。しかしながら、不確定要素が多いことから、今後さらに長期化した場合、賃料の減少、開発プロジェクトの計画スケジュール変更や、住宅分譲における需要面への影響等、当中間連結会計期間以降の当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼすおそれがあります。

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

(営業収益・営業利益)

セグメント別の業績は次のとおりであります。

(a) 都市開発事業

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

(b) 住宅事業

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

(c) 不動産ソリューション事業

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

(d) 資産運用事業

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

(e) その他

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

(営業外損益・経常損益)

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

(特別損益)

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

(親会社株主に帰属する中間純利益)

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

(参考情報)

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

(単位：億円)

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

(参考：前年同一期間)

(単位：億円)

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

(当中間連結会計期間)

(単位：億円)

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

財政状態の状況

(資産)

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

(負債)

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

(純資産)

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

キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間のキャッシュ・フローは、

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

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

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

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

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

生産、受注及び販売の状況

a 生産実績

該当事項はありません。

b 受注実績

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

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

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

c 販売実績

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

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

(注) 1 上記金額には消費税等は含まれておりません。

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

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、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。

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。

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。

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

なお、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】

当社は、2020年4月1日付で、中央不動産株式会社及び日本土地建物株式会社との間において、それぞれの経営状況を管理・指導するための経営管理契約を締結しております。

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

有価証券届出書（2019年11月26日提出）に記載した主要な設備の状況以降、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

完全子会社である中央不動産㈱においては有価証券届出書（2019年11月26日提出）に記載した主要な設備の状況以降、完全子会社である日本土地建物㈱においては有価証券報告書（2020年6月29日提出）に記載した主要な設備の状況以降当中間連結会計期間において、重要な設備の取得、売却等は以下のとおりです。

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 (㎡)	帳簿価額(単位:百万円)			
						土地	建物	その他	合計
日本土地建物㈱	虎ノ門セントラルビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	548	5,219	788	-	6,007
	コニシビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	338	4,048	302	-	4,351
	東京YBビル	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	806	2,059	909	-	2,969
	ホテルグレイスリー田町	東京都港区	都市開発事業	ホテル	689	1,289	430	9	1,729
中央不動産㈱	赤坂クロシェットビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	1,073	2,789	342	0	3,132
	三田SSビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	389	1,727	575	-	2,303
	中野ビル	東京都中野区	都市開発事業	貸事務所	528	1,954	375	-	2,329

- (注) 1 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
 2 帳簿価額のうち、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産（リース資産を含む）の合計を表示しております。
 3 ホテルグレイスリー田町は区分所有権の取得であります。

設備の譲渡

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 (㎡)	帳簿価額(単位:百万円)			
						土地	建物	その他	合計
日本土地建物㈱	PMO日本橋江戸通	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	499	1,136	1,172	25	2,334

- (注) 1 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
 2 帳簿価額のうち、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産（リース資産を含む）の合計を表示しております。
 3 PMO日本橋江戸通は区分所有権の譲渡であります。

2 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備計画の完了

有価証券届出書（2019年11月26日提出）に記載した設備計画以降、完全子会社である中央不動産㈱において「赤坂クロシェットビル」が完了しております。なお、当該設備にかかる設備の内容・用途、土地面積及び帳簿価額等は「1 主要な設備の状況 (2) 国内子会社」に記載のとおりであります。

また、完全子会社である日本土地建物㈱の有価証券報告書（2020年6月29日提出）に記載した設備計画以降、当中間連結会計期間において完了したものは次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	土地面積(m ²)	帳簿価額(単位:百万円)				完了年月
						土地	建物	その他	合計	
日本土地建物㈱	東京虎ノ門グローバルスクエア	東京都港区	貸事務所・店舗 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上24階地下3階建 延床面積47,261m ² (全体)	都市開発事業	434	3,705	2,080	-	5,785	2020年6月
	REVZO虎ノ門	東京都港区	貸事務所 鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造 地上11階地下1階建 延床面積4,570m ²	都市開発事業	501	4,337	2,099	128	6,565	2020年6月
	サニーライフ練馬高野台	東京都練馬区	貸厚生施設 鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階建 延床面積4,433m ²	住宅事業	(2,229)	-	1,434	74	1,508	2020年8月

- (注) 1 土地面積中の()内は借地の面積であります。
 2 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
 3 帳簿価額のうち、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産(リース資産を含む)の合計を表示しております。

(2) 重要な設備の新設等

有価証券届出書（2019年11月26日提出）に記載した設備計画以降、完全子会社である中央不動産㈱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	
中央不動産㈱	(仮称)中野ビル建替計画	東京都中野区	貸共同住宅店舗 鉄筋コンクリート造 地上14階建 延床面積4,045m ²	住宅事業	4,237	2,489	2019年9月 ~ 2023年2月

(注) 今後必要な資金は自己資金、借入金等により賅う予定であります。

(3) 重要な設備の除却等

当中間連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の除却等の計画はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2020年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2020年12月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)
2020年4月1日 (注1)	3,668	3,668	10,000	10,000	10,000	10,000
2020年8月31日 (注2)	63	3,604		10,000		10,000

- (注) 1 2020年4月1日付で日本土地建物株式会社及び中央不動産株式会社による共同株式移転の方式により当社が設立され、発行済株式総数が3,668,543株、資本金及び資本準備金がそれぞれ10,000百万円増加しております。
- 2 2020年8月20日開催の取締役会の決議により、2020年8月31日を消却日として自己株式63,710株の消却を実施し、発行済株式数は3,604,833株となっております。

(5) 【大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	2020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	中央区日本橋三丁目12番2号	279	7.75
名古屋ビルディング株式会社	名古屋市中区錦一丁目19番24号	266	7.39
日新建物株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	203	5.65
東京センチュリー株式会社	千代田区神田練堀町3番地	201	5.59
損害保険ジャパン株式会社	新宿区西新宿一丁目26番1号	160	4.44
ケイ・エス・オー株式会社	千代田区九段北四丁目1番10号	148	4.12
清水建設株式会社	中央区京橋二丁目16番1号	116	3.24
株式会社みずほ銀行	千代田区大手町一丁目5番5号	109	3.03
株式会社竹中工務店	大阪市中央区本町四丁目1番13号	99	2.74
計		2,123	58.91

(注) 所有株式数は千株未満を切捨表示しております。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2020年9月30日現在

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

【自己株式等】

2020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	85,900		85,900	2.38
峰岸不動産株式会社	中央区日本橋三丁目12番2号	16,650		16,650	0.46
計		102,550		102,550	2.84

(注) 勤友商事株式会社(2020年9月末現在当社完全子会社の日本土地建物(株)が株式を39.5%所有)及び峰岸不動産株式会社(2020年9月末現在当社完全子会社の中央不動産(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】

役員一覧

当社は2020年4月1日に共同株式移転の方式により設立され、当事業年度が第1期となるため、当半期報告書の提出日現在における当社役員の状況を記載しております。なお、設立日である2020年4月1日から当半期報告書提出日までの役員の異動はありません。

男性13名 女性0名(役員のうち女性の比率 - %)

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

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

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

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

- (注) 1 取締役岡淳二氏、田島幸広氏、栗原正一氏及び古河潤一氏は、社外取締役であります。
- 2 監査役赤澤由英氏及び渡部毅彦氏は、社外監査役であります。
- 3 取締役の任期は、2020年4月1日である当社の設立日より、2021年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 4 監査役の任期は、2020年4月1日である当社の設立日より、2024年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 5 当社は2020年4月1日より、執行役員制度を導入しております。
2020年12月24日現在、執行役員は8名(内2名は取締役を兼務)であります。

社外役員の状況

- ・当社では、社外取締役4名、社外監査役2名を選任しております。
- ・当社においては、社外取締役または社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針を定めておりませんが、4名の社外取締役は、他社の経営者あるいは法律、もしくは不動産鑑定に関する専門家としての幅広い見識を活かして、当社経営のチェック・監督をしております。また、2名の社外監査役は金融機関や他社の経営に携わった経験を活かして監査をしております。
- ・当社及び当社の子会社・関連会社(以下、「当社グループ」という)と社外取締役岡淳二、田島幸広、栗原正一及び古河潤一の各氏が勤務するそれぞれの会社等との間には営業取引もしくは資本関係等がある場合もありますが、いずれも定型的取引であり特別な利害関係はありません。また、当社グループと社外取締役各氏との間にも特別な利害関係はありません。
- ・社外監査役渡部毅彦氏は富国生命保険相互会社の取締役であります。また、社外監査役赤澤由英氏は名古屋ビルディング(株)の代表取締役社長であります。当社グループとそれぞれの会社との間では営業取引もしくは資本関係等がある場合もありますが、いずれも定型的取引であり特別な利害関係はありません。また、当社グループと社外監査役各氏との間にも特別な利害関係はありません。

第5 【経理の状況】

1 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成11年大蔵省令第24号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号)に基づいて作成しております。
- (3) 当社は、2020年4月1日設立のため、前連結会計年度以前に係る記載はしていません。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間(2020年4月1日から2020年9月30日まで)及び中間会計期間(2020年4月1日から2020年9月30日まで)の中間連結財務諸表並びに中間財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により中間監査を受けております。

1 【中間連結財務諸表等】

(1) 【中間連結財務諸表】

【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

当中間連結会計期間
(2020年9月30日)

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

(単位：百万円)

当中間連結会計期間
(2020年9月30日)

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

【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
営業収益	46,511
営業原価	29,712
営業総利益	16,799
販売費及び一般管理費	1 6,165
営業利益	10,633
営業外収益	
受取利息	0
受取配当金	2,638
持分法による投資利益	571
その他	249
営業外収益合計	3,460
営業外費用	
支払利息	2,030
支払手数料	276
その他	143
営業外費用合計	2,450
経常利益	11,644
特別利益	
固定資産売却益	2 3,218
投資有価証券売却益	168
受取補償金	328
負ののれん発生益	86,345
段階取得に係る差益	418
特別利益合計	90,478
特別損失	
固定資産除却損	1,606
建替関連損失	1,343
本社統合費用	141
特別損失合計	3,090
税金等調整前中間純利益	99,032
法人税、住民税及び事業税	3,880
法人税等調整額	404
法人税等合計	3,476
中間純利益	95,555
非支配株主に帰属する中間純利益	54
親会社株主に帰属する中間純利益	95,500

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
中間純利益	95,555
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	38,800
繰延ヘッジ損益	30
退職給付に係る調整額	19
持分法適用会社に対する持分相当額	82
その他の包括利益合計	38,667
中間包括利益	134,223
(内訳)	
親会社株主に係る中間包括利益	134,168
非支配株主に係る中間包括利益	54

【中間連結株主資本等変動計算書】

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

(単位：百万円)

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

	その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	43,724	203	439	43,960	436	211,552
当中間期変動額						
株式移転による変動						28,957
剰余金の配当						952
親会社株主に帰属する中間純利益						95,500
自己株式の消却						-
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	38,717	30	19	38,667	17	38,650
当中間期変動額合計	38,717	30	19	38,667	17	162,156
当中間期末残高	82,442	234	419	82,627	419	373,708

【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (自 2020年 4月 1日 至 2020年 9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	99,032
減価償却費	5,123
負ののれん発生益	86,345
段階取得に係る差損益 (は益)	418
建替関連損失	1,343
貸倒引当金の増減額 (は減少)	0
賞与引当金の増減額 (は減少)	13
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	57
受取利息及び受取配当金	2,639
支払利息	2,030
持分法による投資損益 (は益)	571
有形固定資産売却損益 (は益)	3,218
固定資産除却損	1,606
投資有価証券売却損益 (は益)	168
受取補償金	328
売上債権の増減額 (は増加)	2,216
たな卸資産の増減額 (は増加)	1,186
敷金及び保証金の増減額 (は増加)	95
預り敷金及び保証金の増減額 (は減少)	429
仕入債務の増減額 (は減少)	2,489
その他	741
小計	13,149
利息及び配当金の受取額	2,639
利息の支払額	2,024
補償金の受取額	328
法人税等の支払額	3,452
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,640
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	22,620
有形固定資産の売却による収入	6,390
投資有価証券の取得による支出	631
投資有価証券の売却による収入	1,439
長期貸付けによる支出	90
出資金の払込による支出	1
出資金の回収による収入	0
建替関連費用の支出	1,343
その他	287
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,144

(単位：百万円)

当中間連結会計期間
(自 2020年4月1日
至 2020年9月30日)

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

【注記事項】

(中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 10社

連結子会社の名称

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

(2) 主要な非連結子会社の名称等

虎ノ門リアルエステート(株)

連結の範囲から除いた理由

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

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数

5社

主要な会社等の名称

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

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

虎ノ門リアルエステート(株)

持分法を適用しない理由

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

3 連結子会社の中間決算日等に関する事項

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

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

その他の連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

a 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

b その他有価証券

時価のあるもの

中間連結会計期間末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

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

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

リース資産（所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産）

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

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

役員退職慰労引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。

小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職一時金制度については、退職給付に係る中間期末自己都合要支給額を退職給付債務とし、企業年金制度については、直近の年金財政計算上の数理債務をもって退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段> 金利スワップ

<ヘッジ対象> 借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(6) 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

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

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

(中間連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

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

担保付債務は次のとおりであります。

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

2 ノンリコース債務

借入金に含まれるノンリコース債務は次のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (2020年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	708百万円
長期借入金	17,376百万円

ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

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

(中間連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費の主な項目

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

2 固定資産売却益の内容

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

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

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

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

2 自己株式に関する事項

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

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

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

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(日本土地建物株)

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月29日 定時株主総会	普通株式	495	200	2020年3月31日	2020年6月30日

(注) 中央不動産株が保有していた株式に係る配当を含めて記載しております。

(中央不動産株)

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月29日 定時株主総会	普通株式	475	74	2020年3月31日	2020年6月30日

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

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

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

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

2 株式移転により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

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

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

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として賃貸ビルに係る設備であります。

リース資産の減価償却の方法

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

2 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち、解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位：百万円)

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

(貸主側)

(単位：百万円)

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

(金融商品関係)

金融商品の時価等に関する事項

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

当中間連結会計期間(2020年9月30日)

(単位：百万円)

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

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

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) 有価証券及び投資有価証券

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

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

負 債

(1) 短期借入金及び(2) コマーシャル・ペーパー

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

(3) 社債

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

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

デリバティブ取引

(デリバティブ取引関係)の注記を参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:百万円)

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

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

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

(*3) 賃貸物件における賃借人から預託されている受入敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

当中間連結会計期間(2020年9月30日)

(単位:百万円)

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

2 その他有価証券

当中間連結会計期間(2020年9月30日)

(単位:百万円)

区分	中間連結決算日における 中間連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
中間連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの			
株式	162,883	42,854	120,029
その他	1,399	358	1,041
小計	164,282	43,212	121,070
中間連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの			
株式	7,426	9,453	2,026
小計	7,426	9,453	2,026
合計	171,709	52,665	119,043

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

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

当中間連結会計期間(2020年9月30日)

(単位:百万円)

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

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

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

(賃貸等不動産関係)

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

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産の中間連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は次のとおりであります。

(単位:百万円)

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

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

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

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

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

(企業結合等関係)

企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

中央不動産株式会社 不動産業

(2) 企業結合を行った主な理由

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

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

(3) 企業結合日

2020年4月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式移転による共同持株会社の設立

(5) 結合後企業の名称

中央日本土地建物グループ株式会社

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準上の取得決定要素に基づいております。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

2020年4月1日から2020年9月30日

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

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

4. 株式の種類別の移転比率及びその算定方法並びに交付株式数

(1) 株式の種類別の移転比率

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

(2) 算定方法

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

(3) 交付株式数

普通株式：3,668,543株

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

段階取得に係る差益 418百万円

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

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

7. 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

86,345百万円

(2) 発生原因

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

共通支配下の取引等

1. 取引の概要

(1) 対象となった事業の名称

日本土地建物株式会社において発行した社債に係る権利義務

(2) 企業結合日

2020年8月31日

(3) 企業結合の法的形式

日本土地建物株式会社を分割会社とし、当社を承継会社とする吸収分割です。

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) その他取引の概要に関する事項

ア. 本件分割の目的

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

イ. 吸収分割に係る割当ての内容

本件分割に関し、当社は日本土地建物株式会社に対し、対価を交付しません。

ウ. 承継する権利義務

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

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

なお、当社が承継する債務は、免責的債務引受の方法によって承継しております。

エ. 吸収分割承継会社の資本金及び資本準備金

当社は、本件分割により資本金及び準備金の額は増加をしておりません。

2. 実施した会計処理の概要

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

各セグメントの内容は以下の通りであります。

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

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

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

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

当中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

(単位:百万円)

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

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

2 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額 2,575百万円には、セグメント間取引消去 79百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 2,496百万円が含まれております。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

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

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

3 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

当中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報**(1) 営業収益**

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

当中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

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

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

(1株当たり情報)

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

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

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

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

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引等)

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

1. 取引の概要

(1) 現物配当による日本土地建物販売株式会社の完全子会社化

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

(2) 日本土地建物販売株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割

対象となる事業の名称及びその事業の内容

a. 事業名称：日本土地建物株式会社の不動産ソリューション事業

事業内容：不動産コンサルティング、不動産鑑定評価

b. 事業名称：中央不動産株式会社の営業部門の事業

事業内容：不動産売買・賃貸借の仲介、不動産鑑定評価

企業結合日

2021年4月1日(予定)

企業結合の法的形式

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

結合後企業の名称

中央日土地ソリューションズ株式会社

(3) 日本土地建物株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合当事企業の名称及びその事業の内容

. 吸収合併存続会社

名称：日本土地建物株式会社

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

. 吸収合併消滅会社

名称：中央不動産株式会社

事業内容：不動産の所有・賃貸・管理

企業結合日

2021年4月1日(予定)

企業結合の法的形式

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

結合後企業の名称

中央日本土地建物株式会社

(4) 日土地ビルサービス株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合当事企業の名称及びその事業の内容

. 吸収合併存続会社

名称：日土地ビルサービス株式会社

事業内容：プロパティマネジメント、不動産の運営管理

. 吸収合併消滅会社

名称：中央ビルマネジメント株式会社

事業内容：プロパティマネジメント

企業結合日

2021年4月1日(予定)

企業結合の法的形式

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

結合後企業の名称

中央日土地ビルマネジメント株式会社

(5) 日土地建設株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合当事企業の名称及びその事業の内容

・吸収合併存続会社

名称 : 日土地建設株式会社

事業内容: 建設工事・リニューアル工事、工事の企画・設計・監理

・吸収合併消滅会社

名称 : 中央ビルテクノ株式会社

事業内容: 建物設備工事・設計・施工・請負・保守管理

企業結合日

2021年4月1日(予定)

企業結合の法的形式

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

結合後企業の名称

中央日土地ファシリティーズ株式会社

(6) 現物配当による中央日土地ビルマネジメント株式会社の完全子会社化

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

(7) 取引の目的を含む取引の概要

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

2. 実施する会計処理の概要

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

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

【中間貸借対照表】

(単位：百万円)

当中間会計期間
(2020年9月30日)

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

(単位：百万円)

当中間会計期間
(2020年9月30日)

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

【中間損益計算書】

(単位：百万円)

当中間会計期間
(自 2020年4月1日
至 2020年9月30日)

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

【中間株主資本等変動計算書】

当中間会計期間(自 2020年 4月 1日 至 2020年 9月30日)

(単位：百万円)

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

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

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

有価証券

子会社株式

移動平均法による原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

無形固定資産

定額法を採用しております。

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

3. 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

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

(2) 役員退職慰労引当金

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

4. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

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

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

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

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

(中間貸借対照表関係)

該当事項はありません。

(中間損益計算書関係)

1 営業外収益の主要項目

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

2 減価償却実施額

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

(有価証券関係)

子会社株式は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式の時価を記載しておりません。

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

(単位：百万円)

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

(企業結合等関係)

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

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引等)

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

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

株式移転により当社完全子会社となった日本土地建物株式会社の前連結会計年度に係る連結貸借対照表及び中間連結損益計算書等並びに当事業年度の中間会計期間に係る中間財務諸表は以下のとおりであります。

(日本土地建物株式会社)

1 中間連結財務諸表等

(1) 中間連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3	36,963
営業未収入金		1,679
完成工事未収入金		119
商品		51
販売用不動産		48,571
仕掛販売用不動産		9,199
販売用不動産信託受益権		6,215
前払費用		529
その他		1,660
貸倒引当金		0
流動資産合計		104,989
固定資産		
有形固定資産		
建物	2, 3	236,444
減価償却累計額		108,273
建物(純額)		128,171
構築物	3	4,897
減価償却累計額		3,140
構築物(純額)		1,757
機械装置及び運搬具		2,974
減価償却累計額		2,381
機械装置及び運搬具(純額)		592
工具、器具及び備品	3	3,584
減価償却累計額		2,883
工具、器具及び備品(純額)		700
土地	2, 3	310,228
リース資産		885
減価償却累計額		553
リース資産(純額)		331
建設仮勘定		10,404
有形固定資産合計		452,185
無形固定資産		
借地権		2,962
その他		402
無形固定資産合計		3,364
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2	159,613
出資金	1, 2	15,792

(単位：百万円)

前連結会計年度
(2020年3月31日)

長期貸付金		187
長期前払費用		897
敷金及び保証金		6,133
繰延税金資産		755
その他		1,207
貸倒引当金		127
投資その他の資産合計		184,459
固定資産合計		640,010
資産合計		745,000
負債の部		
流動負債		
営業未払金		4,896
短期借入金	2	49,065
コマーシャル・ペーパー		7,000
1年内返済予定の長期借入金	2, 3	54,422
未払費用		372
未払法人税等		1,038
未払消費税等		685
前受金		3,286
預り金		621
賞与引当金		724
その他		257
流動負債合計		122,370
固定負債		
社債		35,000
長期借入金	2, 3	312,057
長期預り敷金保証金		33,648
繰延税金負債		26,742
退職給付に係る負債		2,309
役員退職慰労引当金		751
その他		567
固定負債合計		411,077
負債合計		533,447
純資産の部		
株主資本		
資本金		17,000
資本剰余金		13,761
利益剰余金		136,932
自己株式		538
株主資本合計		167,155
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		43,724
繰延ヘッジ損益		203
退職給付に係る調整累計額		439
その他の包括利益累計額合計		43,960
非支配株主持分		436
純資産合計		211,552
負債純資産合計		745,000

中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業収益	33,255
営業原価	20,622
営業総利益	12,633
販売費及び一般管理費	1 4,699
営業利益	7,934
営業外収益	
受取利息	1
受取配当金	2,506
持分法による投資利益	413
その他	239
営業外収益合計	3,160
営業外費用	
支払利息	1,488
シンジケートローン手数料	53
その他	143
営業外費用合計	1,685
経常利益	9,409
特別利益	
固定資産売却益	2 4
投資有価証券売却益	156
特別利益合計	161
特別損失	
固定資産売却損	3 425
固定資産除却損	6
投資有価証券売却損	1
その他	14
特別損失合計	448
税金等調整前中間純利益	9,123
法人税、住民税及び事業税	1,684
法人税等調整額	1,879
法人税等合計	195
中間純利益	9,318
非支配株主に帰属する中間純利益	40
親会社株主に帰属する中間純利益	9,277

中間連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
中間純利益	9,318
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	1,320
繰延ヘッジ損益	38
退職給付に係る調整額	7
持分法適用会社に対する持分相当額	21
その他の包括利益合計	1,252
中間包括利益	10,570
(内訳)	
親会社株主に係る中間包括利益	10,530
非支配株主に係る中間包括利益	40

中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	17,000	16,785	122,270	3,809	152,245
当中間期変動額					
剰余金の配当			396		396
親会社株主に帰属する中間純利益			9,277		9,277
連結子会社株式の取得による持分の増減		216			216
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減				32	32
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)					
当中間期変動額合計		216	8,881	32	9,129
当中間期末残高	17,000	17,001	131,151	3,777	161,374

	その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	60,815	228	183	60,769	2,863	215,878
当中間期変動額						
剰余金の配当						396
親会社株主に帰属する中間純利益						9,277
連結子会社株式の取得による持分の増減						216
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減						32
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	1,298	38	7	1,252	2,528	1,276
当中間期変動額合計	1,298	38	7	1,252	2,528	7,853
当中間期末残高	62,113	267	176	62,022	334	223,731

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

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

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	9,123
減価償却費	3,781
貸倒引当金の増減額(は減少)	2
賞与引当金の増減額(は減少)	35
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	43
受取利息及び受取配当金	2,507
支払利息	1,488
持分法による投資損益(は益)	413
有形固定資産売却損益(は益)	420
固定資産除却損	6
投資有価証券売却損益(は益)	155
売上債権の増減額(は増加)	510
たな卸資産の増減額(は増加)	8,947
敷金及び保証金の増減額(は増加)	0
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	169
仕入債務の増減額(は減少)	881
その他	1,204
小計	4,617
利息及び配当金の受取額	2,509
利息の支払額	1,487
法人税等の支払額	2,488
法人税等の還付額	68
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,082
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	6,938
有形固定資産の売却による収入	5
投資有価証券の売却による収入	540
貸付金の回収による収入	330
出資金の回収による収入	17
その他	572
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,618
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額(は減少)	3,520
コマーシャル・ペーパーの純増減額(は減少)	8,000
長期借入れによる収入	30,946
長期借入金の返済による支出	23,640
リース債務の返済による支出	51
配当金の支払額	396
非支配株主への払戻による支出	2,118
非支配株主への配当金の支払額	454
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	200
財務活動によるキャッシュ・フロー	395
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	3,931
現金及び現金同等物の期首残高	29,568
現金及び現金同等物の中間期末残高	1 25,636

〔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 7社

連結子会社の名称

日本土地建物販売(株)、日土地ビルサービス(株)、日土地建設(株)、日土地アセットマネジメント(株)、
(株)レイクウッドコーポレーション、(有)ネオパス・エフアイエスを営業者とする匿名組合、
(同)クスノキを営業者とする匿名組合

(2) 主要な非連結子会社の名称等

虎ノ門リアルエステート(株)

連結の範囲から除いた理由

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

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数

3社

会社の名称

日新建物(株)

(株)データ・キーピング・サービス

(株)トータル保険サービス

(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の名称等

虎ノ門リアルエステート(株)

持分法を適用しない理由

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

3 連結子会社の中間決算日等に関する事項

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

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

その他の連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

a 満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

b その他有価証券

時価のあるもの

中間連結会計期間末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

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

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

リース資産（所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産）

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

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

役員退職慰労引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異の費用処理方法

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

小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職一時金制度については、退職給付に係る中間期末自己都合要支給額を退職給付債務とし、企業年金制度については、直近の年金財政計算上の数理債務をもって退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

<ヘッジ手段> 金利スワップ

<ヘッジ対象> 借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(6) 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)
投資有価証券	34,582百万円
出資金	11,171百万円

2 担保に供している資産及び担保付債務は、以下のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (2020年3月31日)
建物	67,807百万円
土地	153,011百万円
投資有価証券	36,580百万円
出資金	1,750百万円
計	259,149百万円

(2) 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (2020年3月31日)
短期借入金	13,215百万円
1年内返済予定の長期借入金	19,418百万円
長期借入金	171,119百万円
計	203,752百万円

3 ノンリコース債務

借入金に含まれるノンリコース債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	708百万円
長期借入金	17,730百万円

ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)
現金及び預金	2,285百万円
建物	12,611百万円
構築物	241百万円
工具、器具及び備品	0百万円
土地	7,265百万円

(中間連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費の主な項目

	前中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
広告費	433百万円
役員報酬	250百万円
給料諸手当	1,845百万円
賞与引当金繰入額	418百万円
退職給付費用	169百万円
役員退職慰労引当金繰入額	78百万円
業務委託費	240百万円
租税公課	531百万円

2 固定資産売却益の内容

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

3 固定資産売却損の内容

	前中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
建物等	425百万円

(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 2019年4月1日 至 2019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)	2,604,000			2,604,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式(株)	175,009		2,832	172,177

(注) 普通株式の自己株式数の減少2,832株は、持分法適用会社に対する持分変動によるものであります。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として賃貸ビルに係る設備であります。

リース資産の減価償却の方法

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

2 オペレーティング・リース取引(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち、解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)
1年内	7
1年超	23
合計	30

(金融商品関係)

金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(2020年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) 投資有価証券

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

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

負 債

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

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

(4) 社債

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

(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定してあります。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あります。

デリバティブ取引

（デリバティブ取引関係）の注記を参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

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

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

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

(*3) 賃貸物件における賃借人から預託されている受入敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2020年3月31日)

(単位:百万円)

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

2 その他有価証券

前連結会計年度(2020年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

(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(2020年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

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

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

			前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	359,911
		期中増減額	15,763
		期末残高	375,675
	期末時価		575,906
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	71,069
		期中増減額	646
		期末残高	70,422
	期末時価		139,854

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

2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、千葉市稲毛区商業施設等の取得19,188百万円であり、主な減少は、物件売却1,120百万円、減価償却費6,132百万円であります。

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

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

(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諸表が入手可能であり、経営者が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

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

各セグメントの内容は以下の通りであります。

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

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

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

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

前中間連結会計期間(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	調整額 (注)2	中間連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リュ 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	22,684	5,605	1,766	1,053	31,109	2,145		33,255
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	125		87	28	241	2	244	
計	22,810	5,605	1,854	1,082	31,351	2,148	244	33,255
セグメント利益又は損失 ()	9,337	396	323	241	9,505	186	1,757	7,934
セグメント資産	483,138	53,140	9,432	3,345	549,057	10,583	170,657	730,298
その他の項目								
減価償却費	3,564	7	5	2	3,580	155	35	3,770
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	6,501	1	0		6,503	200	29	6,673

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

2 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額 1,757百万円には、セグメント間取引消去15百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 1,772百万円が含まれております。
 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額170,657百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産172,011百万円及びセグメント間消去 1,354百万円が含まれております。
 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない投資有価証券、現金及び預金等であります。

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

〔関連情報〕

前中間連結会計期間(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

〔報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報〕

前中間連結会計期間(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

該当事項はありません。

〔報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報〕

前中間連結会計期間(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

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 2019年4月1日 至 2019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 (2020年3月31日)
(1) 1株当たり純資産額	86,813.79円
(算定上の基礎)	
純資産の部の合計額(百万円)	211,552
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	436
(うち非支配株主持分)	(436)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	211,115
普通株式の発行済株式数(株)	2,479,400
普通株式の自己株式数(株)	47,577
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(株)	2,431,823

項目	前中間連結会計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
(2) 1株当たり中間純利益金額	3,815.89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)	9,277
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)	9,277
普通株式の期中平均株式数(株)	2,431,351

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

2 中間財務諸表等

(1) 中間財務諸表

中間貸借対照表

(単位：百万円)

当中間会計期間
(2020年9月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	12,292
営業未収入金	3,527
販売用不動産	47,413
仕掛販売用不動産	5,538
販売用不動産信託受益権	6,215
その他	6,998
貸倒引当金	0
流動資産合計	81,985
固定資産	
有形固定資産	
建物（純額）	1 114,565
土地	1 297,820
建設仮勘定	8,244
その他（純額）	2,336
有形固定資産合計	422,966
無形固定資産	2,141
投資その他の資産	
投資有価証券	1 172,145
関係会社株式	18,535
その他関係会社有価証券	23,673
出資金	1 4,612
関係会社出資金	11,171
その他	5,508
貸倒引当金	125
投資その他の資産合計	235,521
固定資産合計	660,629
資産合計	742,614

(単位：百万円)

当中間会計期間
(2020年9月30日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	2,640
短期借入金	1 111,715
1年内返済予定の長期借入金	1 50,051
賞与引当金	320
その他	8,550
流動負債合計	173,278
固定負債	
長期借入金	1 268,940
長期預り敷金保証金	26,023
繰延税金負債	41,047
退職給付引当金	2,576
役員退職慰労引当金	473
その他	420
固定負債合計	339,480
負債合計	512,759
純資産の部	
株主資本	
資本金	17,000
資本剰余金	
資本準備金	3,600
その他資本剰余金	9,465
資本剰余金合計	13,065
利益剰余金	
利益準備金	650
その他利益剰余金	
別途積立金	22,082
繰越利益剰余金	100,133
利益剰余金合計	122,865
株主資本合計	152,931
評価・換算差額等	
その他有価証券評価差額金	77,153
繰延ヘッジ損益	228
評価・換算差額等合計	76,924
純資産合計	229,855
負債純資産合計	742,614

中間損益計算書

(単位：百万円)

当中間会計期間
(自 2020年4月1日
至 2020年9月30日)

営業収益	31,009
営業原価	20,295
営業総利益	10,714
販売費及び一般管理費	4,308
営業利益	6,405
営業外収益	1 4,442
営業外費用	2 1,450
経常利益	9,397
特別利益	3 3,700
特別損失	4 3,118
税引前中間純利益	9,979
法人税、住民税及び事業税	2,696
法人税等調整額	347
法人税等合計	2,349
中間純利益	7,630

中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

(単位: 百万円)

	株主資本								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	利益準備金	その他利益剰余金			
						別途積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	17,000	3,600	9,864	13,464	650	22,082	95,032	117,764	148,228
当中間期変動額									
剰余金の配当			398	398			2,528	2,528	2,927
中間純利益							7,630	7,630	7,630
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			398	398			5,101	5,101	4,702
当中間期末残高	17,000	3,600	9,465	13,065	650	22,082	100,133	122,865	152,931

	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	42,313	203	42,109	190,338
当中間期変動額				
剰余金の配当				2,927
中間純利益				7,630
株主資本以外の項目 の当中間期変動額 (純額)	34,840	25	34,814	34,814
当中間期変動額合計	34,840	25	34,814	39,517
当中間期末残高	77,153	228	76,924	229,855

〔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

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

中間決算末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) デリバティブ

時価法

(3) たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

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

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

但し、1998年4月1日以降に取得した建物（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。

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

(3) リース資産（所有権移転外ファイナンス・リース取引にかかるリース資産）

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 引当金の計上基準

(1) 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。

(2) 賞与引当金

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

(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、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

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会計期間末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異は、各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することとしております。

(4) 役員退職慰労引当金

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

4 ヘッジ会計の方法

(1) 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。

(2)ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ

ヘッジ対象 借入金

(3)ヘッジ方針

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。

(4)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。

5 その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1)退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理は、中間連結財務諸表における会計処理と異なっております。

(2)消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

仮払消費税等及び仮受消費税等は両建て表示しており、流動資産その他に含まれている仮払消費税等は2,368百万円であり、流動負債その他に含まれている仮受消費税等は2,484百万円であります。

(中間貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	当中間会計期間 (2020年9月30日)
建物	47,319百万円
土地	148,559百万円
投資有価証券	52,711百万円
出資金	1,750百万円
計	250,341百万円

担保付債務は次のとおりであります。

	当中間会計期間 (2020年9月30日)
短期借入金	12,265百万円
1年内返済予定の長期借入金	23,040百万円
長期借入金	161,569百万円
計	196,874百万円

(中間損益計算書関係)

1 営業外収益の主要項目

	当中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
受取利息	9百万円
受取配当金	4,315百万円

2 営業外費用の主要項目

	当中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
支払利息	1,313百万円
社債利息	54百万円

3 特別利益の主要項目

	当中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
固定資産売却益	3,215百万円
受取補償金	328百万円
投資有価証券売却益	156百万円

4 特別損失の主要項目

	当中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
固定資産除却損	1,598百万円
建替関連損失	1,343百万円
本社統合費用	176百万円

5 減価償却実施額

	当中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
有形固定資産	3,277百万円
無形固定資産	68百万円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価を記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

	当中間会計期間 (2020年9月30日)
(1)関係会社株式	
子会社株式	15,873百万円
関連会社株式	2,661百万円
(2)その他の関係会社有価証券	
関連会社株式	23,673百万円
計	42,208百万円

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

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間監査報告書

2020年12月23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 植村文雄指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 八幡正博

中間監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている中央日本土地建物グループ株式会社の2020年4月1日から2021年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間(2020年4月1日から2020年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結株主資本等変動計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書、中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について中間監査を行った。

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

中間監査意見の根拠

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

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

中間連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記は中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれていません。

独立監査人の中間監査報告書

2020年12月23日

中央日本土地建物グループ株式会社

取締役会 御中

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 植村文雄指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 八幡正博

中間監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている中央日本土地建物グループ株式会社の2020年4月1日から2021年3月31日までの第1期事業年度の中間会計期間(2020年4月1日から2020年9月30日まで)に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

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

中間監査意見の根拠

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

中間財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

中間財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記は中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれていません。