

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年6月29日
【事業年度】	第1期(自 2020年4月1日 至 2021年3月31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)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1期
決算年月		2021年3月
営業収益	(百万円)	93,796
経常利益	(百万円)	19,711
親会社株主に帰属する 当期純利益	(百万円)	100,799
包括利益	(百万円)	165,844
純資産額	(百万円)	404,609
総資産額	(百万円)	1,156,070
1株当たり純資産額	(円)	113,972.52
1株当たり当期純利益金額	(円)	28,429.51
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額	(円)	
自己資本比率	(%)	35.0
自己資本利益率	(%)	32.8
株価収益率	(倍)	
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	22,607
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	45,004
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	25,084
現金及び現金同等物の 期末残高	(百万円)	49,076
従業員数	(名)	1,233

(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。

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

5 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
決算年月	2021年3月
営業収益 (百万円)	7,958
経常利益 (百万円)	5,569
当期純利益 (百万円)	5,702
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)	182,471
総資産額 (百万円)	358,968
1株当たり純資産額 (円)	50,618.61
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	420.00 (200.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	1,574.93
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	
自己資本比率 (%)	50.8
自己資本利益率 (%)	3.2
株価収益率 (倍)	
配当性向 (%)	26.7
従業員数 (名)	46

- (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 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため、記載しておりません。
4 当社株式は非上場であり、株価の算定が困難なため、株価収益率を記載しておりません。
5 従業員数は、就業人員数を表示しております。

(最近5年間の株主総利回りの推移)

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

(最近5年間の事業年度別最高・最低株価)

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

2 【沿革】

年月	事項
2019年3月	日本土地建物株式会社及び中央不動産株式会社(以下「両社」)が共同持株会社設立(株式移転)による経営統合に関する基本契約書を締結
2019年10月	両社はそれぞれの臨時株主総会での承認を前提として、株式移転の方法により共同持株会社設立のための「株式移転計画書」を作成及び両社の経営統合に関する「経営統合契約書」を締結
2019年12月	両社の臨時株主総会において、両社が共同で株式移転の方法により当社を設立し、両社がその完全子会社となることを定めた「株式移転計画」を承認
2020年4月	当社設立
2020年11月	当社取締役会において2021年4月1日付の連結子会社間の事業別組織再編を決議
2021年4月	当社完全子会社の日本土地建物株式会社を吸収合併存続会社、当社完全子会社の中央不動産を吸収合併消滅会社とする吸収合併の他、連結子会社間の事業別再編を実施

また、2020年4月1日に共同株式移転により当社の完全子会社となりました日本土地建物株式会社の沿革は、以下のとおりであります。

年月	事項
1954年5月	「勤友ビルディング株式会社」として設立、資本金20百万円
1961年12月	「浪速建物株式会社」を合併し、社名を「勤銀土地建物株式会社」に変更、大阪支社(現 関西支社)を開設
1974年1月	社名を「日本土地建物株式会社」に変更
1992年11月	「日土地総合管理株式会社」(現「中央日土地ビルマネジメント株式会社」、連結子会社)を設立、ビル総合管理部門を業務移管
	「日本土地建物販売株式会社」を設立
1996年11月	「霞が関ホーム株式会社」(現「中央日土地ファシリティーズ株式会社」、連結子会社)設立
2001年7月	「日本土地建物販売株式会社」と「勤業不動産株式会社」が合併、「勤業日土地販売株式会社」(現「中央日土地ソリューションズ株式会社」、連結子会社)となる
2004年1月	資本金50億円に増資
2008年7月	「日土地アセットマネジメント株式会社」(現「中央日土地アセットマネジメント株式会社」、連結子会社)が金融商品取引業登録
2009年10月	資本金170億円に増資
2014年11月	「日新建物株式会社」と事業統合(吸収分割)
2015年2月	非上場オープンエンド型私募リート「日本土地建物プライベートリート投資法人」組成
2016年8月	住宅マスターブランド「BAUS(パウス)」による事業展開を開始
2016年9月	オープンイノベーションオフィス「SENQ(センク)」事業を開始
2016年11月	京橋エドグラン グランドオープン
2019年3月	中央不動産株式会社と経営統合に関する基本合意書を締結

また、2020年4月1日に共同株式移転により当社の完全子会社となりました中央不動産株式会社の沿革は、以下のとおりであります。

年月	事項
1953年4月	第一地所株式会社設立
1963年5月	澁澤エステートサービス株式会社設立
1980年11月	中央不動産株式会社設立
2004年6月	中央不動産株式会社が澁澤エステートサービス株式会社を100%子会社化
2004年12月	中央不動産株式会社と第一地所株式会社が合併
2006年7月	中央不動産株式会社と澁澤エステートサービス株式会社が合併
2019年3月	日本土地建物株式会社と経営統合に関する基本合意書を締結

3 【事業の内容】

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

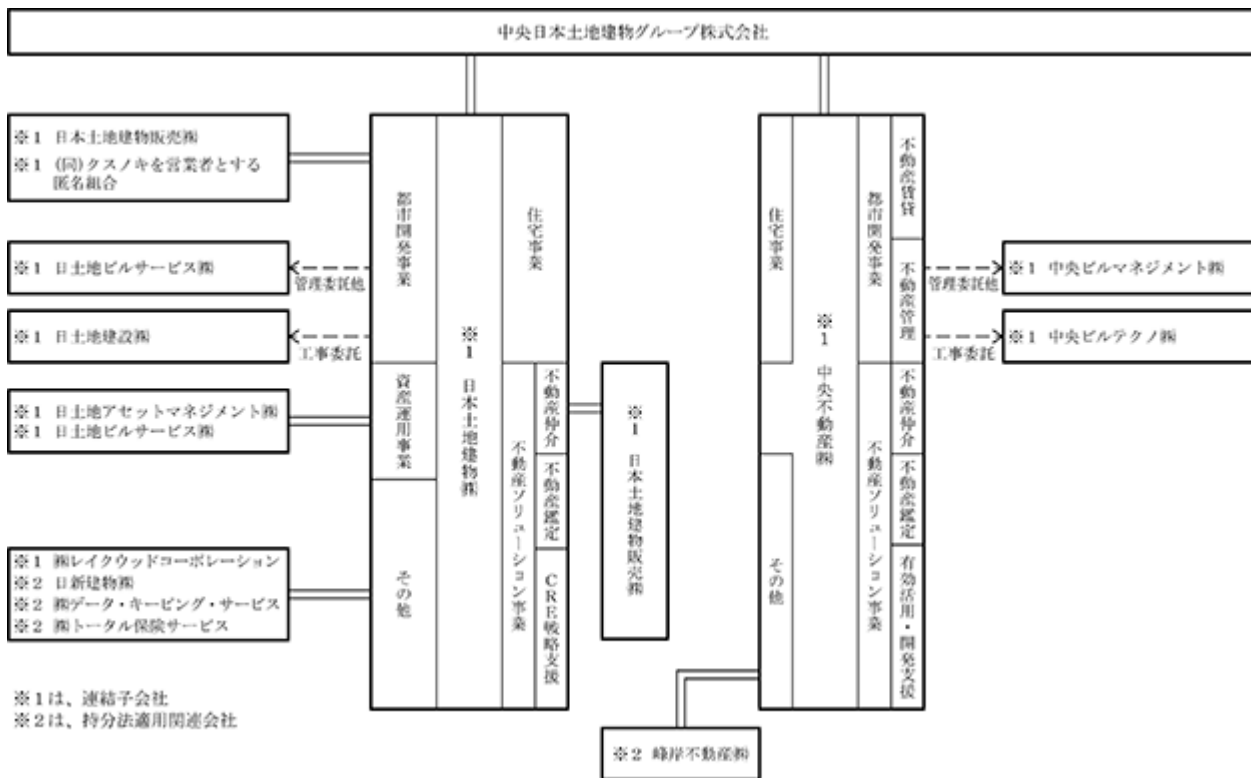
当社グループは、当社及び連結子会社10社ほかにより構成され、その主要な事業並びに当該各事業における当社及び関係会社の位置づけは次のとおりであります。

なお、次の区分は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントと同一の区分であります。

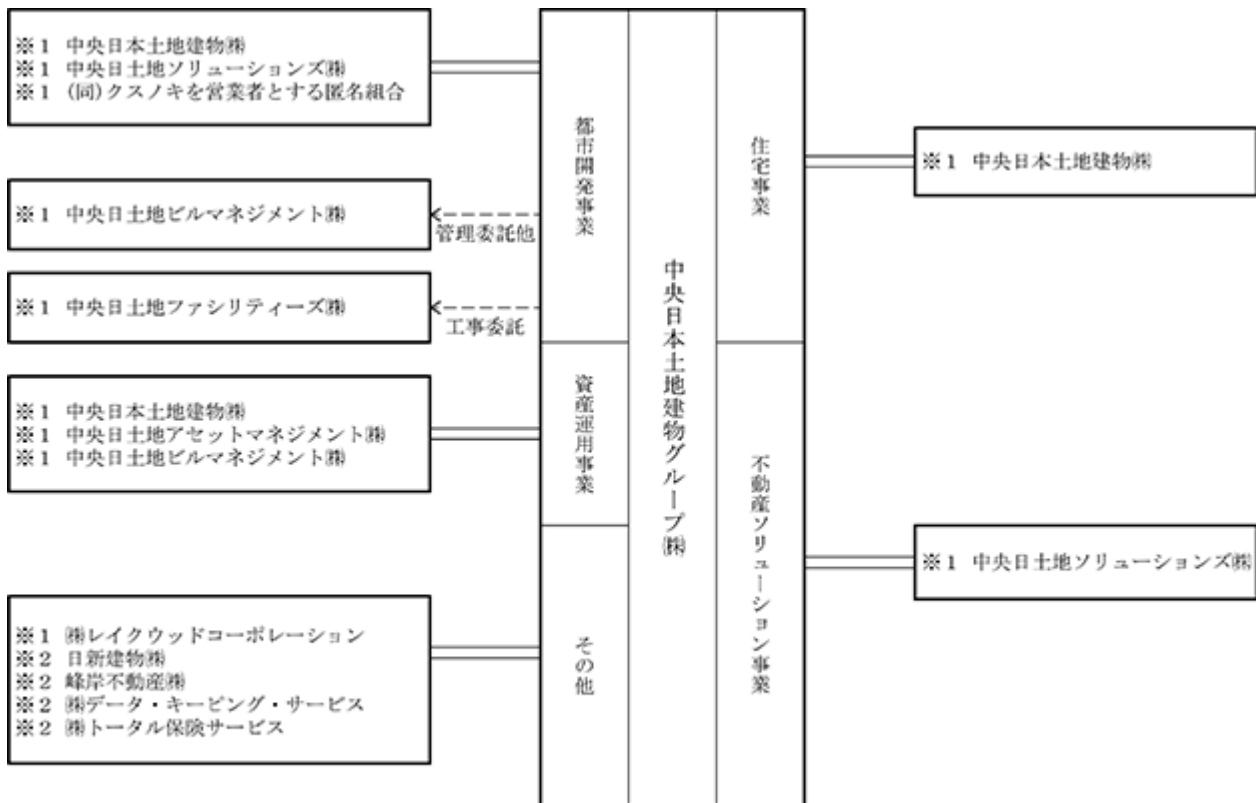
2021年3月31日現在

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

主な事業の系統図は次のとおりであります。



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



※1は、連結子会社

※2は、持分法適用関連会社

4 【関係会社の状況】

2021年3月31日

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
日本土地建物㈱ (注)3、5	東京都 千代田区	17,000	都市開発事業、住宅事業、不動産ソ リューション事業、資産運用事業、 その他事業	(所有) 100.0	経営管理・指導 資金貸借 事務所の賃借 役員の兼任9名
中央不動産㈱ (注)3、5	東京都 千代田区	2,730	都市開発事業、住宅事業、不動産ソ リューション事業	100.0	経営管理・指導 資金貸借 役員の兼任3名
日本土地建物販売㈱	東京都 千代田区	450	不動産販売、不動産仲介、不動産賃 貸	100.0 (100.0)	
日土地ビルサービス㈱	東京都 千代田区	80	オフィスビル、商業施設等の管理・ 運営、プロパティマネジメント	100.0 (100.0)	
日土地建設㈱	東京都 千代田区	80	建築工事、ビルリニューアル工事、 工事の企画・設計・監理	100.0 (100.0)	役員の兼任1名
日土地アセットマネジメン ト㈱	東京都 千代田区	80	不動産ファンドの組成・運用	70.0 (70.0)	役員の兼任1名
中央ビルマネジメント㈱	東京都 千代田区	30	オフィスビル、商業施設等の管理・ 運営、プロパティマネジメント	100.0 (100.0)	役員の兼任1名
中央ビルテクノ㈱	東京都 港区	20	建築工事、ビルリニューアル工事、 工事の企画・設計・監理	100.0 (100.0)	
㈱レイクウッドコーポレー ション	神奈川県 中郡大磯町	80	ゴルフ場の経営	100.0 (100.0)	
(同)クスノキを営業者とす る匿名組合 (注)3	東京都 中央区	3,900	不動産賃貸	{ 100.0 }	
(持分法適用非連結子会社) 1社					
(持分法適用関連会社)					
日新建物㈱	東京都 港区	90	不動産賃貸	24.9 (24.9)	
㈱データ・キーピング・ サービス	東京都 千代田区	120	保管棚賃貸業	49.0 (49.0)	役員の兼任1名
㈱トータル保険サービス	東京都 中央区	350	総合保険代理店	42.1 (42.1)	
峰岸不動産㈱	東京都 中央区	48	不動産賃貸・管理事業	50.0 (50.0)	役員の兼任1名
その他2社					
(その他の関係会社)					
清和総合建物㈱	東京都 千代田区	1,225	不動産賃貸・管理、有効活用、有価 証券の保有、運用	(被所有) 15.34	役員の兼任2名

(注) 1 「議決権の所有割合」欄の()内は間接所有割合を内数で示しており、[]内は出資総額に対する出資比率であります。

- 2 ㈱レイクウッドコーポレーションは、当期において減資を行い、資本金が480百万円から80百万円に減少しております。
- 3 特定子会社であります。
- 4 上記子会社及び持分法適用関連会社並びにその他の関係会社は、有価証券届出書又は有価証券報告書を提出していません。
- 5 日本土地建物株式会社及び中央不動産株式会社は売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等 (2021年3月期)

(単位:百万円)

	日本土地建物(株)	中央不動産(株)
営業収益	62,390	14,606
経常利益	14,921	4,466
当期純利益	12,115	2,363
純資産	254,411	79,452
総資産	795,984	217,706

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

2021年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	303
住宅事業	65
不動産ソリューション事業	242
資産運用事業	66
その他	417
全社(共通)	140
合計	1,233

- (注) 1 従業員数は、就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含みます。)であります。
- 2 臨時従業員数(雇用契約期間が1年未満の契約社員を含み、派遣社員を除く。)は従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。

(2) 提出会社の状況

2021年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
46	53.1	8.1	10,146

セグメントの名称	従業員数(名)
全社(共通)	46
合計	46

- (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 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
- 3 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。
- 4 従業員については、日本土地建物株式会社及び中央不動産株式会社からの出向者であり、平均勤続年数については、各社での勤続年数を通算しております。また、全て「全社(共通)」に所属しております。

(3) 労働組合の状況

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

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、昨年4月1日に共同持株会社である中央日本土地建物グループを設立し、本年4月1日には事業別の組織再編を実施しました。また、統合シナジー効果発揮による事業基盤強化と成長戦略の実現を目指し「中期経営計画1st Stage」（2021年4月～2024年3月）をスタートさせました。統合新体制における運営体制を早期に確立し、コア事業領域である不動産賃貸事業によるベース収益に加え、機動的・弾力的な事業ポートフォリオ運営により、プラスアルファのフィー収益を追求することで、持続的な成長とビジネスモデルの進化に努めてまいります。

そして「未来を共創する。」というスローガンのもと、未来を見据えた新たな挑戦や成長への投資に積極的に取り組み、「変化の潮流に挑戦し、期待を超える価値を共創する総合不動産グループ」を目指してまいります。

(2) 中長期的な会社の経営戦略と対処すべき課題

今後のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大により世界経済が大きな打撃を受けている状況下、ワクチン接種の進展等により先行きが見通せる状態になるまでは、当面、不透明な状況が継続するものと思われます。不動産業界においても、オフィスビル空室率の上昇や賃料水準の低下トレンドの継続、開発プロジェクトの計画変更、住宅関連市場の規模縮小等が懸念されます。

一方で、中・長期的には、本格的な少子高齢化・人口減少、更にアフターコロナを見据えたオフィス需要の変化、「働き方改革」の進展によるオフィス形態の多様化や、在宅勤務・リモートワーク浸透による住宅ニーズの変化など、不動産業界も新たなビジネスモデル・サービスの提供が求められていくものと考えられます。加えて、ESG（環境・社会・ガバナンス）やSDGs（持続可能な開発目標）など中長期的な社会課題の解決に向けた企業への要請は年々強まっております。これらの環境変化や社会的要請に対し、DXの活用を始めとした新たな発想による開発力、サービス力の強化に努め、いち早くビジネスチャンスへ繋げていく所存であります。

2 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資家の判断に影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末において判断したものであります。

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

(1) 有利子負債依存について

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

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

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

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

(2) 都市開発事業について

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

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

(3) 法的規制について

当社グループが行う事業は、「宅地建物取引業法」、「建設業法」、「不動産の鑑定評価に関する法律」、「金融商品取引法」、「都市計画法」、「借地借家法」などの法令の他、各自治体制定の条例などによる規制を受けております。また、SPCを活用した不動産投資では、「資産の流動化に関する法律」などによる規制を受けております。しかし、将来における、これらの規制の改廃によって、当社グループの経営成績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。

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

(4) 不動産価格の下落について

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

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

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

(5) 株式保有について

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

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

(6) 災害等による影響について

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

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

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

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社は、共同株式移転の方式により2020年4月1日に日本土地建物株式会社と中央不動産株式会社との完全親会社として設立されました。当有価証券報告書は設立第1期として提出するものであるため、前連結会計年度との対比は行っておりません。

(1) 経営成績等の状況の概要

経営成績等の状況

当連結会計年度のわが国経済は、新型コロナウイルスの感染拡大に収束が見られず、2度にわたる緊急事態宣言の発令により経済・社会活動が大幅に制限される措置が講じられる等、総じて厳しい状況が継続しました。

一方で、コロナ禍はテレワークの進展、企業のデジタルトランスフォーメーション（DX）への取り組み強化など、働き方改革、新たな生活様式への対応を加速させました。

不動産業界においては、賃貸オフィス市場では東京ビジネス地区の空室率が大幅に上昇し、平均賃料は下落しました。住宅市場では首都圏新築マンションの供給戸数が増加、初月契約率の平均も上昇しました。

このような事業環境の下、当社グループでは、2020年3月に策定した「長期ビジョン2030」の基本方針に則し、グループブランド及びカルチャーの確立、収益力の強化と事業ポートフォリオの整備・拡充、経営基盤の強化に向けて、着実な取り組みを行ってまいりました。

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支払猶予や減額要請などの影響が見られました。一方で、新たな中規模オフィスブランドであるREVZO（レブゾ）シリーズとして「REVZO虎ノ門」、「REVZO日本橋堀留町」の2物件が、大型再開発プロジェクトとして「東京虎ノ門グローバルスクエア」が竣工しました。また、「大宮駅西口再開発事業」において参加組合員予定者に決定したほか、「虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業」での都市計画手続開始、「内幸町一丁目街区」でのまちづくり方針の合意など、取組中の各プロジェクトで着実な進展がありました。更に「PMO日本橋江戸通」の一部持分の売却と「虎ノ門セントラルビル」の取得、「芝浦ルネサイトタワー」の一部持分の売却と「ホテルグレイスリー田町」の一部持分の取得など、賃貸不動産ポートフォリオの見直しも進めました。そのほか、八王子市の物流施設用地の取得など新たな取組みも進めています。

住宅事業においては、分譲マンションでは「ハウス西葛西清新町」、「ハウス品川戸越」、「ハウス瑞江」などの販売、分譲戸建では「ハウスガーデン市川国府台」、「ハウスガーデン西荻南」、「ハウスガーデン大倉山」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」、賃貸住宅「ハウスフラッツ品川大井町」、「ハウスステージ高田馬場」、学生マンション「ソアラプラザ西船橋」など、多様なニーズに応えられる賃貸住宅物件が竣工しました。

不動産ソリューション事業においては、コロナ禍により対面営業に一部影響がありましたが、オンラインシステム等も活用し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。例年開催している「CRE戦略セミナー」は、感染予防の観点からオンラインセミナー形式で開催しましたが、800名を超えるお客様に視聴いただきました。また、コンサルティング受託先の本社ビルの建て替え案件や遊休地の有効活用案件などのプロジェクトを完遂させました。

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株式会社（本年4月1日に日土地アセットマネジメント株式会社より社名変更）が運用する「日本土地建物プライベートリート投資法人」において、都内及び名古屋市の賃貸住宅4物件、千葉県と宮城県の物流施設2物件、首都圏近郊のヘルスケア施設2物件の計8物件を新たに取得するなど、ポートフォリオの用途分散・地域分散を図るとともに資産規模も拡大し、取得価額ベースで一つの目途としていた1,000億円の大台に到達しました。また、不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を計るベンチマーク評価GRESBのリアルエステイト評価において、優れた取り組みに付与される「Green Star」を取得し、相対比較によるGRESBレーティングでは「2 Star」となりました。

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、当連結会計年度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、当連結会計年度の営業収益は93,796百万円、営業利益は18,804百万円、経常利益は19,711百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は100,799百万円となりました。

(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51,507百万円、セグメント利益(営業利益)は19,297百万円となりました。

(b) 住宅事業

当セグメントにおきましては、「パウス西葛西清新町」及び「パウス品川戸越」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31,805百万円、セグメント利益(営業利益)は4,659百万円となりました。

(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5,915百万円、セグメント利益(営業利益)は1,060百万円となりました。

(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、アキュジションフィーなどを計上し、営業収益は3,054百万円、セグメント利益(営業利益)は797百万円となりました。

(e) その他

当連結会計年度においては、ゴルフ事業などで営業収益は2,710百万円となりましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により、来客数が減少したことなどから、セグメント損失(営業損失)は430百万円となりました。

(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6,710百万円となりました。また、営業外費用は、支払利息等により5,803百万円となりました。これらにより、経常利益は19,711百万円となりました。

(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93,058百万円となりました。一方、特別損失は、固定資産除却損、建替関連損失等により、5,862百万円となりました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

税金等調整前当期純利益106,907百万円を計上し、法人税等で5,963百万円を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は100,799百万円となりました。

(参考情報)

当連結会計年度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、前期の各社通期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～ 2020年3月)	当連結会計年度 (2020年4月～ 2021年3月)	増減額	増減率 (%)
営業収益	875	938	+63	+7.1
営業利益	211	188	23	10.8
経常利益	229	197	32	13.9
親会社株主に帰属する当期純利益	200	1,008	+808	+403.7

(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	513	242	59	32	36	6	875
営業損益	192	38	18	8	1	45	211

(当連結会計年度)

(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	515	318	59	31	27	12	938
営業損益	193	47	11	8	4	66	188

財政状態の状況

(資産)

当連結会計年度末の総資産は1,156,070百万円となりました。主な内訳は、現金及び預金が49,076百万円、販売用不動産が50,535百万円、有形固定資産717,103百万円(うち建物が172,903百万円、土地が531,622百万円等)、投資有価証券が287,222百万円であります。流動資産である販売用不動産、及び、賃貸等不動産を中心とした有形固定資産を合わせると総資産の約7割を占めております。

(負債)

当連結会計年度末の負債は751,460百万円となりました。主な内訳は、有利子負債596,980百万円(うち短期借入金が22,500百万円、1年内返済予定の長期借入金が103,757百万円、社債が45,000百万円、長期借入金が425,343百万円等)、長期預り敷金保証金が42,540百万円、繰延税金負債が87,553百万円であります。長短借入金、社債等の有利子負債は596,980百万円と負債全体の約8割を占めております。また、統合に伴うグループ内の資金調達構造を整備するため、2020年8月に日本土地建物㈱から当社あてに無担保普通社債35,000百万円を会社分割の手法により移管を行っております。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は404,609百万円となりました。主な内訳は、利益剰余金236,057百万円を含む株主資本が295,239百万円、その他有価証券評価差額金108,768百万円をはじめ、その他の包括利益累計額が108,860百万円であります。結果として純資産額と総資産額との比率は約35%となっております。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー	22,607百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	45,004百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,084百万円

となり、現金及び現金同等物は2,687百万円増加し、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、当期末残高は49,076百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

税金等調整前当期純利益106,907百万円、減価償却費10,454百万円、負ののれん発生益 86,345百万円、有形固定資産売却損益 5,060百万円、固定資産除却損3,360百万円などを計上し、売上債権の増加 1,592百万円、仕入債務の減少 2,503百万円、法人税等の支払額 6,018百万円などによる資金減少の結果、22,607百万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10,124百万円、投資有価証券の売却による収入5,461百万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 47,776百万円、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 10,786百万円などによる資金減少の結果、45,004百万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23,928百万円、社債の発行による収入10,000百万円、コマーシャル・ペーパーの純増減額 7,000百万円などにより、25,084百万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

当連結会計年度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	2,253		498	
住宅事業	16		1	
合計	2,270		500	

(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

当連結会計年度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	24,450		362	
不動産ソリューション事業	2,168		8	
合計	26,619		370	

(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、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

経営成績等の状況に関する分析等

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

なお、当社グループの当連結会計年度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

当連結会計年度は当社設立初年度であるため、本来対比すべき前連結会計年度に代えて、設立統合母体会社である日本土地建物及び中央不動産の両グループの既往実績に基づき、当社が参考値として算出した前年同一期間値（「(1) 経営成績等の状況の概要 経営成績等の状況（参考情報）」の2019年4月～2020年3月の計数）との対比で、億円単位で記載をいたします。

当連結会計年度の営業収益は938億円で、前年同一期間対比63億円の増収となりました。

このうち、土地建物賃貸収入は530億円で、前年同一期間対比7億円の増収となりました。コロナ禍により商業施設の飲食店舗などを中心に入居テナントからの減額要請などの影響がありましたが、新規取得・稼働物件等もあり増収となったものであります。

販売用不動産売上は266億円で、前年同一期間対比71億円の増収となりました。「バウス西葛西清新町」、「バウス品川戸越」、「バウス瑞江」、「バウスガーデン市川国府台」、「バウスガーデン西荻南」、「バウスガーデン大倉山」などのバウスシリーズの住宅分譲の販売が進み増収となったものであります。

営業収益のうちのその他は142億円で、前年同一期間対比16億円の減収となりました。コロナ禍によるゴルフ場収入、その他役務等収入の減少により、減収となったものであります。

当連結会計年度の営業利益は188億円で、前年同一期間対比23億円の減益となりました。これは営業総利益が14億円の減益となり、また、当年度の統合一時費用等の要因で販管費負担が増加したことが主要因であります。

同じく経常利益は197億円で、前年同一期間対比32億円の減益となりました。このうち受取配当金、持分法による投資利益等の営業外収益は微減、営業外費用は9億円増加しております。営業外費用の増加は統合に伴う資金調達構造の見直しや手元流動性の積み増し等に伴う金融費用等が主要因であります。

同じく親会社株主に帰属する当期純利益は1,008億円で、前年同一期間対比808億円の増益となりました。これは経営統合による負ののれん発生益863億円の計上が主要因であります。

当連結会計年度のセグメント別営業利益の状況等は以下のとおりです。

都市開発事業の営業利益は193億円で、前年同一期間対比で微増となりました。これは、主に私募リート向け販売用不動産利益14億円の減益を、主力であるオフィスビル・商業施設等の賃貸利益等の増益でカバーしたものであります。当連結会計年度では新たな中規模オフィスブランドであるREVZO（レブゾ）シリーズとして「REVZO虎ノ門」、「REVZO日本橋堀留町」の2物件が、大型再開発プロジェクトとして「東京虎ノ門グローバルスクエア」が竣工し、「虎ノ門セントラルビル」、「ホテルグレイスリー田町」の一部持分を取得した一方、「PMO日本橋江戸通」、「芝浦ルネサイトタワー」の一部持分を売却する等、賃貸不動産ポートフォリオの見直しに努めております。

住宅事業の営業利益は47億円で、前年同一期間対比約8億円の増益となりました。「バウス西葛西清新町」、「バウス品川戸越」、「バウス瑞江」、「バウスガーデン市川国府台」、「バウスガーデン西荻南」、「バウスガーデン大倉山」などのバウスシリーズの住宅分譲の販売が進んだことが主要因です。また、当連結会計年度では賃貸運用物件として、有料老人ホーム「サニーライフ練馬高野台」、賃貸住宅「バウスフラッツ品川大井町」、「バウスステージ高田馬場」、学生マンション「ソアラプラザ西船橋」などが竣工するなど、バウスシリーズを中心としながら、立地とニーズに合わせた各種住宅関連物件の提供に努めてまいります。

不動産ソリューション事業の営業利益は11億円で、前年同一期間対比約8億円の減益となりました。同事業の収益は不動産仲介手数料、鑑定評価・各種コンサルティング手数料、事業用不動産の転売収入が中心となりますが、

コロナ禍により期中の不動産取引の動きが少なかったこと等が主要因です。このような状況の中、オンラインシステム等を利用した営業活動を展開しているほか、日本土地建物販売の八重洲支店と上野支店を統合し、新たに東京支店を開設する等、効率的かつ効果的な営業体制の構築を図り、お客様の多様な不動産ニーズにお応えするべく努めてまいります。

資産運用事業の営業利益は8億円で、前年同一期間対比でほぼ同水準となりました。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「日本土地建物プライベートリート投資法人」においては、都内及び名古屋市内の賃貸住宅4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、首都圏近郊のヘルスケア施設2物件の計8物件を新規に取得し、ポートフォリオの用途分散・地域分散を図っております。これらにより同社全体の預かり資産も着実に増加しております。

その他の営業利益は4億円で、前年同一期間対比約3億円の減益となりました。これは、コロナ禍によるゴルフ場収益の減少等が主要因であります。

b. 財政状態の状況に関する分析等

当連結会計年度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。

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

(資産)

当連結会計年度末の総資産は11,561億円で、経営統合による要因2,738億円を除きますと期初比1,373億円増加いたしました。この期初比増減の内訳は、現金及び預金が期初比27億円増加、販売用不動産(含む仕掛及び信託受益権)が期初比14億円増加、有形固定資産が期初比291億円増加、投資有価証券が期初比1,001億円増加、などであります。

現金及び預金の期初比27億円増加は、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う不確実性に対応するため手元流動性を積上げたことによるものであります。

販売用不動産(含む仕掛及び信託受益権)の期初比14億円増加は、購入・造成による増加約238億円、販売による減少約224億円などによるものであります。

有形固定資産の期初比291億円増加は、取得・設備投資による増加約464億円、売却・除却による減少約69億円、減価償却による減少約105億円などによるものであります。

投資有価証券の期初比1,001億円増加は、上場株式の株価上昇に伴い、時価評価額が増加したことが主要因であります。

(負債)

当連結会計年度末の負債は7,515億円で、経営統合による要因1,581億円を除きますと期初比600億円増加いたしました。この期初比増減の内訳は、有利子負債が期初比276億円増加、繰延税金負債が期初比286億円増加、などあります。

有利子負債の期初比276億円増加は、手元流動性の積上げ及び有形固定資産の増加、すなわち取得・設備投資等への充当が主要因であります。

繰延税金負債の期初比286億円増加は、上場株式の株価上昇に伴うその他有価証券評価差額金の増加に対応する税効果分が主要因であります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は4,046億円で、経営統合による要因1,157億円を除きますと期初比773億円増加いたしました。

この期初比増加の内訳は、親会社株主に帰属する当期純利益1,008億円から負ののれん発生益863億円を控除した145億円の利益剰余金の増加、上場株式の株価上昇に伴うその他有価証券評価差額金650億円の増加、などあります。

c. キャッシュ・フローの状況に関する分析等

営業活動によるキャッシュ・フローは、22,607百万円の収入となりました。内訳は、税金等調整前当期純利益106,907百万円、減価償却費10,454百万円、負ののれん発生益 86,345百万円などを計上し、差入敷金及び保証金の減少144百万円等による資金増加の一方、売上債権の増加 1,592百万円、仕入債務の減少 2,503百万円、法人税等の支払額 6,018百万円などによる資金減少であります。また、売上債権の増加及び仕入債務の減少により、合わせて短期的なキャッシュ・アウト・フロー要因が約41億円発生しております。この要因を除きますと、長期的な投資等への本源的原資となる税引後のキャッシュ・フローは約267億円でありました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、45,004百万円の支出となりました。内訳は、有形固定資産の売却による収入10,124百万円、投資有価証券の売却による収入5,461百万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 47,776百万円、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 10,786百万円などによる資金減少であります。このように投資活動によるキャッシュ・フローは、主に賃貸等不動産の投資額から売却額を控除したネット投資額であります。当連結会計年度においては、上記の営業活動によるキャッシュ・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・フローで一部カバーをした形となっております。

財務活動によるキャッシュ・フローは、25,084百万円の収入となりました。内訳は、借入金の借入・返済によるネット収入23,928百万円、社債の発行による収入10,000百万円、コマーシャル・ペーパーの純増減額 7,000百万円などであります。このうち2,687百万円は手元流動性の積上げに充当しており、残額の22,397百万円は営業活動によるキャッシュ・イン・フローと合わせて、投資活動のキャッシュ・アウト・フローに充当しております。

d. 資本の財源及び資金の流動性

当連結会計年度末における有利子負債は596,980百万円となりました。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、2021年3月、無担保普通社債10,000百万円を発行し、当連結会計年度末での社債残高は45,000百万円となっております。なお、良好な資金調達環境のもと、継続して低金利での資金調達を行っております。

e. 経営指標の状況

経営指標につきましては、ビジネスモデルに合わせて、種々の指標をバランスよく総合的に見ていくべきと考えております。具体的には、持続的な成長、財務基盤の強化の観点から、期間収益力を示す「経常利益」、借入金等の返済力を示す「有利子負債/EBITDA倍率」、資産の効率的な活用を示す「総資産利益率（以下ROA）」に注視してまいります。各指標の当連結会計年度の実績は以下のとおりです。

経常利益は197億円と前年同一期間対比32億円の減益となりました。コロナ渦および経営統合に伴う一時コストの発生などを主因とするものであり、今後の環境変化等には十分留意してまいります。

有利子負債/EBITDA倍率は約17倍となりました。成長に向けた投資が先行すると同指標が上昇いたしますが、中長期的な不動産市況、将来収益見通し等も踏まえて同指標の動向を注視し、運営してまいります。

ROAは約2.2%となりました。今後の建替え計画等による収益の一時的な落ち込みや投資等に伴う資産の増加に十分留意した運営を目指してまいります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成においては、資産、負債、収益及び費用の報告額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果と異なる可能性があります。

当社グループが連結財務諸表の作成に際して採用している重要な会計方針、会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち重要なものは、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)及び(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

4 【経営上の重要な契約等】

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

(2) 当社グループ内の組織再編に伴う吸収合併契約及び吸収分割契約

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

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

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

なお、2021年4月1日に実施した当該組織再編の概要は、以下の通りとなります。

(ア) 現物配当による日本土地建物販売株式会社の完全子会社化

当社の連結子会社である日本土地建物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日付で当社へ現物配当することによる完全子会社化

(イ) 日本土地建物販売株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割

対象となる事業の名称及びその事業の内容

・ 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

・ 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

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

(ウ) 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

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

(エ) 日土地ビルサービス株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合当事企業の名称及びその事業の内容

・吸収合併存続会社

名称：日土地ビルサービス株式会社

事業内容：プロパティマネジメント、不動産の運営管理

・吸収合併消滅会社

名称：中央ビルマネジメント株式会社

事業内容：プロパティマネジメント

企業結合日

2021年4月1日

企業結合の法的形式

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

結合後企業の名称

中央日土地ビルマネジメント株式会社

(オ) 日土地建設株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

結合当事企業の名称及びその事業の内容

・吸収合併存続会社

名称：日土地建設株式会社

事業内容：建設工事・リニューアル工事、工事の企画・設計・監理

・吸収合併消滅会社

名称：中央ビルテクノ株式会社

事業内容：建物設備工事・設計・施工・請負・保守管理

企業結合日

2021年4月1日

企業結合の法的形式

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

結合後企業の名称

中央日土地ファシリティーズ株式会社

(カ) 現物配当による中央日土地ビルマネジメント株式会社の完全子会社化

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

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループは、都市開発事業の拡充に重点を置き、設備投資を実施しておりますが、当連結会計年度の設備投資額(有形固定資産、無形固定資産の取得価額。金額には消費税等は含まれておりません。)は次のとおりであります。

セグメントの名称	設備投資額(百万円)	構成比(%)
都市開発事業	43,192	90.7
住宅事業	3,842	8.1
不動産ソリューション事業	15	0.0
報告セグメント	47,049	98.8
その他	494	1.0
調整額	73	0.2
合計	47,618	100.0

当連結会計年度の設備の譲渡は次のとおりであります。

(1) 提出会社

当連結会計年度において、重要な設備の譲渡はありません。

(2) 国内子会社

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

(注) 1 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

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

3 PMO日本橋江戸通は区分所有権の譲渡であります。

2 【主要な設備の状況】

(1) セグメント別内訳

セグメントの名称	帳簿価額(百万円)				従業員数 *3 (人)
	土地(面積) *1 (m ²)	建物	その他 *2	合計	
都市開発事業	476,232 (685,821 m ²)	135,912	12,471	624,616	303
住宅事業	50,037 (100,435 m ²)	33,973	2,078	86,088	65
不動産ソリューション事業	- (- m ²)	36	8	44	242
資産運用事業	- (- m ²)	0	0	0	66
その他の事業	5,739 (3,928,900 m ²)	2,449	1,187	9,376	417
小計	532,009 (4,715,157 m ²)	172,371	15,745	720,126	1,093
消去又は全社	387 (- m ²)	531	247	391	140
合計	531,622 (4,715,157 m ²)	172,903	15,992	720,518	1,233

(注) *1. 信託土地を含んでおります。

*2. 帳簿価額のその他に含まれる設備は、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)及び借地権であります。

*3. 従業員数は就業人員であり、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) 当社グループ(当社及び連結子会社)における主要設備の状況

提出会社

当連結会計年度末において重要な設備はありません。

国内子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m ²)	帳簿価額(単位：百万円)			
						土地	建物	その他	合計
日本土地建物㈱	京橋エドグラン	東京都中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	3,057	27,418	17,796	172	45,387
日本土地建物㈱	グランフロント大阪	大阪市北区	都市開発事業	貸店舗事務所	43,168	18,889	7,441	132	26,464
日本土地建物㈱	新大崎勤業ビルディング	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	3,540	10,700	2,071	2	12,774
日本土地建物㈱	西新宿ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所住宅	4,241	8,596	3,882	66	12,545
日本土地建物㈱	淀屋橋事業用地	大阪市中央区	都市開発事業	建設予定地	2,297	12,318	-	-	12,318
日本土地建物㈱	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	869	11,311	101	0	11,413
日本土地建物㈱	汐留芝離宮ビルディング	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,139	8,397	1,844	10	10,252
日本土地建物㈱	京橋イーストビル	東京都中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	829	8,164	1,683	9	9,857
日本土地建物㈱	REVZO日本橋堀留町	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	844	5,737	3,026	91	8,855
日本土地建物㈱	大崎ウィズタワー	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	3,511	4,114	4,509	43	8,668
日本土地建物㈱	京橋ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	1,551	5,463	2,790	17	8,272
日本土地建物㈱	博多駅前三丁目物件	福岡市博多区	都市開発事業	貸事務所	1,386	5,360	2,683	-	8,043
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	877	7,805	229	0	8,035
日本土地建物㈱	大崎ブライトタワー	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,365	5,105	2,649	58	7,813
日本土地建物㈱	千葉市稲毛区商業施設	千葉市稲毛区	都市開発事業	貸店舗	24,030	6,868	740	-	7,608
日本土地建物㈱	新六本木ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	1,439	6,949	546	10	7,506
日本土地建物㈱	芝浦ルネサイトタワー	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	1,158	5,984	1,508	6	7,498
日本土地建物㈱	REVZO虎ノ門	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	501	4,337	2,051	116	6,505
日本土地建物㈱	磯村ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	604	5,186	1,212	48	6,446
日本土地建物㈱	ラティス青山スクエア	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,124	3,242	2,884	58	6,184
日本土地建物㈱	日土地ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	3,985	3,707	2,277	27	6,011
日本土地建物㈱	山下町ビル	横浜市中区	都市開発事業	貸事務所	1,532	3,520	2,462	14	5,998
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	都市開発事業	貸店舗事務所	434	3,705	1,897	45	5,648
日本土地建物㈱	青山ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	766	4,018	1,118	15	5,152

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m ²)	帳簿価額(単位:百万円)			
						土地	建物	その他	合計
日本土地建物㈱	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	460	4,380	735	0	5,116
日本土地建物㈱	渋谷NRビル本館	東京都渋谷区	都市開発事業	貸事務所	1,486	3,951	878	-	4,830
日本土地建物㈱	虎ノ門イーストビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	554	3,695	856	21	4,574
日本土地建物㈱	日本橋イーストビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	1,248	2,849	1,594	3	4,447
日本土地建物㈱	名古屋ビル	名古屋市中区	都市開発事業	貸事務所	3,346	1,200	3,217	10	4,429
日本土地建物㈱	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	286	-	4,335
日本土地建物㈱	NT虎ノ門ビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	288	3,683	206	-	3,889
日本土地建物㈱	千葉ビル	千葉市中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,883	1,959	1,869	4	3,833
日本土地建物㈱	八王子事業用地	東京都八王子市	都市開発事業	建設予定地	11,679	3,821	-	-	3,821
日本土地建物㈱	西北ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所	1,398	2,969	688	0	3,658
日本土地建物㈱	厚木事業用地	神奈川県厚木市	都市開発事業	建設予定地	13,126	3,320	-	-	3,320
日本土地建物㈱	上野ビル	東京都台東区	都市開発事業	貸事務所	1,111 (243)	2,390	872	0	3,264
日本土地建物㈱	谷町四丁目ビル	大阪市中央区	都市開発事業	貸事務所	859	1,819	1,200	23	3,044
日本土地建物㈱	東京YBビル	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	806	2,059	879	-	2,939
日本土地建物㈱	赤坂日ノ樹ビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	279	2,360	550	0	2,911
日本土地建物㈱	八重洲二丁目事業用地	東京都中央区	都市開発事業	建設予定地	178	2,861	-	1	2,863
日本土地建物㈱	京都四条通ビル	京都市下京区	都市開発事業	貸事務所	679	2,088	586	1	2,675
日本土地建物㈱	河原町ビル	京都市中京区	都市開発事業	貸店舗事務所	537	2,032	489	3	2,525
日本土地建物㈱	西麻布三丁目事業用地	東京都港区	都市開発事業	建設予定地	535	2,375	-	-	2,375
日本土地建物㈱	目黒センタービル	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	882	2,006	261	1	2,269
日本土地建物㈱	五反田ビル	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	844	1,757	507	1	2,265
日本土地建物㈱	I K O Z A	神奈川県大和市	都市開発事業	貸店舗事務所	(5,322)	-	2,086	53	2,140
日本土地建物㈱	大崎ブライトコア	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	725	1,093	1,022	22	2,137
日本土地建物㈱	御徒町ビル	東京都台東区	都市開発事業	貸事務所	836	1,006	1,008	51	2,066

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
中央不動産㈱	丸の内センタービル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	5,580	80,784	8,064	199	89,047
中央不動産㈱	新丸の内センタービル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	2,237	21,761	8,742	94	30,599
中央不動産㈱	ひばりが丘	東京都東久留米市	都市開発事業	貸地	52,670	6,914	-	2	6,916
中央不動産㈱	新橋ホテル	東京都港区	都市開発事業	貸宿泊施設	669	3,699	861	9	4,570
中央不動産㈱	南船場ハートビル	大阪市中央区	都市開発事業	貸事務所	1,826	2,662	1,254	4	3,920
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	333	0	3,123
中央不動産㈱	三田SSビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	389	1,727	562	-	2,290
中央不動産㈱	神田第二中央ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	626	1,597	603	0	2,200
日本土地建物販売㈱	ゲートシティ大崎	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	1,375	3,635	1,394	26	5,056
(同)クスノキを営業者とする匿名組合	熊本ショッピングセンター	熊本県上益城郡嘉島町	都市開発事業	貸店舗	206,231	7,265	12,248	252	19,767
日本土地建物㈱	ザ・マナー西麻布	東京都港区	住宅事業	貸共同住宅	2,113	2,899	1,170	61	4,131
日本土地建物㈱	アパートメンツ東山	東京都目黒区	住宅事業	貸共同住宅	1,941	2,386	722	1	3,110
日本土地建物㈱	ソアラノーム碑文谷	東京都目黒区	住宅事業	貸共同住宅	3,000	1,827	802	14	2,644
日本土地建物㈱	ソアラノーム荻窪天沼	東京都杉並区	住宅事業	貸共同住宅	3,495	963	1,285	41	2,290
日本土地建物㈱	ハウスステージ広尾	東京都港区	住宅事業	貸共同住宅	(1,837)	804	1,279	111	2,195
日本土地建物㈱	Azabu Manor	東京都港区	住宅事業	貸共同住宅	2,391	1,076	1,005	50	2,132
日本土地建物㈱	パークハビオ渋谷神山町	東京都渋谷区	住宅事業	貸共同住宅	629	1,506	538	4	2,049
日本土地建物㈱	南榎町ハイツ	東京都新宿区	住宅事業	賃貸住宅	1,323	1,865	171	7	2,044

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
中央不動産㈱	アンビエンテ経堂	東京都世田谷区	住宅事業	貸共同住宅	4,594	1,575	1,383	38	2,997
中央不動産㈱	レガー口西早稲田	東京都新宿区	住宅事業	貸共同住宅	856	1,879	1,006	1	2,888
中央不動産㈱	DJ落合駅前	東京都新宿区	住宅事業	貸共同住宅	971	1,823	501	7	2,332
中央不動産㈱	元住吉国際学生寮	川崎市中原区	住宅事業	貸共同住宅	1,538	1,452	841	30	2,324
中央不動産㈱	中野事業用地	東京都中野区	住宅事業	建設予定地	688	2,186	-	-	2,186
㈱レイクウッドコーポレーション	レイクウッドゴルフクラブ	神奈川県中郡大磯町	その他	ゴルフ場施設	1,404,995 (369,121)	3,815	1,354	521	5,691
㈱レイクウッドコーポレーション	平塚富士見カントリークラブ	神奈川県足柄上郡中井町	その他	ゴルフ場施設	1,257,023 (254,122)	1,756	706	584	3,047

- (注) 1 土地面積中の()内は借地権、定期借地権の面積であります。
2 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
3 帳簿価額のうち、土地には土地及び借地権の合計、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産(リース資産を含む)の合計を表示しております。なお、連結会社間の未実現利益等については、調整を行っておりません。
4 上記の他、連結会社以外からの主要な賃借設備の内容は、下記のとおりであります。

国内子会社

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容	賃借面積(m ²)
日本土地建物㈱	京橋エドグラン	東京都中央区	都市開発事業	転貸用建物	16,913
日本土地建物㈱	京橋イーストビル	東京都中央区	都市開発事業	転貸用建物	1,863
日本土地建物㈱	霞が関コモンゲート	東京都千代田区	都市開発事業	転貸用建物	1,806
日本土地建物㈱	大崎ウィズタワー	東京都品川区	都市開発事業	転貸用建物	1,261
日本土地建物㈱	第2ローレルビル	東京都港区	都市開発事業	転貸用建物	1,144
日本土地建物㈱	新大崎勤業ビルディング	東京都品川区	都市開発事業	転貸用建物	818
日本土地建物㈱	蔵前セントラルビル	東京都台東区	都市開発事業	転貸用建物	638
日本土地建物㈱	西新橋ビル	東京都港区	都市開発事業	転貸用建物	380
日本土地建物㈱	日新町田ビル	東京都町田市	都市開発事業	転貸用建物	360
日本土地建物㈱	RECビル	東京都千代田区	都市開発事業	転貸用建物	186

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	設備の名称	所在地	設備の内容・用途	セグメントの名称	投資予定額(百万円)		着手及び完了予定
					総額	既支払額	
中央不動産㈱	(仮称)中野ビル建替計画	東京都中野区	貸共同住宅店舗 鉄筋コンクリート造 地上14階建 延床面積4,045m ²	住宅事業	4,237	2,594	2019年9月 ~2023年2月

(注) 今後必要な資金は自己資金、借入金等により賄う予定であります。

(2) 重要な設備の除却等

当連結会計年度において、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	事業年度末現在 発行数(株) (2021年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2021年6月29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。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (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) 【所有者別状況】

2021年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数50株)							単元未満 株式の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数 (人)		9	1	55			300	365	
所有株式数 (単元)		9,105	700	59,067			3,213	72,085	583
所有株式数 の割合(%)		12.63	0.97	81.94			4.46	100.00	

(6) 【大株主の状況】

2021年3月31日現在

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

(注) 所有株式数は千株未満を切捨表示しております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2021年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
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 100,650		単元株式数50株
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,503,600	70,072	同上
単元未満株式	普通株式 583		
発行済株式総数	3,604,833		
総株主の議決権		70,072	

【自己株式等】

2021年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
(相互保有株式) 勤友商事株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	84,000		84,000	2.33
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		100,650		100,650	2.79

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第13号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

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

(注) 連結子会社からの現物配当によるものであります。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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

3 【配当政策】

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

この方針のもと、当期の配当につきましては、1株当たり420円(内中間配当200円)といたしました。

内部留保金については、今後の設備投資等の資金需要に備える所存です。

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

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2020年11月30日 取締役会決議	720	200
2021年6月28日 株主総会決議	793	220

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

企業統治の体制の概要

- ・当社は、株主総会の下に法定機関である取締役会、監査役会を置くほか、代表取締役社長の諮問機関である経営会議を置いております。
- ・また、当社は経営意思決定の迅速化を図るとともに、業務執行機能を強化するため、執行役員制度を導入しております。
- ・提出日現在、当社の取締役は9名(内、代表取締役2名)、執行役員は13名(内、取締役兼務2名、専務執行役員1名、上席常務執行役員3名、常務執行役員2名、執行役員5名)であります。
- ・その他、取締役会や経営会議を補佐するとともに、関係会社を含めた業務活動全般を管理・監督する部署として、経営企画部を設置し、同部運営のグループ経営会議などにより、グループとしての内部統制の充実とリスク管理の強化を図っております。
- ・会計監査人につきましては、EY新日本有限責任監査法人に委嘱し会社法監査及び金融商品取引法監査を受けており、正確な経営情報・財務情報の提供に配慮しております。
- ・顧問弁護士からは、法律上の判断を必要とする場合等に、適宜、助言・指導を受けております。

a . 内部統制システムの整備の状況

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

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

ロ . 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

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

ハ . 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

二．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

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

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

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

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

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

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

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

チ．業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

- ・上記aイ・ロ・ニに記載のとおりです。

b. リスク管理体制の整備の状況

- ・上記 a 八 に記載のとおりです。

c. 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

- ・上記 a ホ に記載のとおりです。

d. 役員報酬の内容

- ・取締役及び監査役に支払った報酬等の額(当事業年度)

取締役を支払った報酬 123百万円 (うち社外 26百万円)

監査役を支払った報酬 60百万円 (うち社外 12百万円)

なお、報酬等の額にはグループ会社より受け入れている報酬等及び当事業年度に係る役員退職慰労引当金繰入額を含んでおります。

e. 責任限定契約の内容の概要

- ・当社と各非業務執行取締役及び監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当社の社外取締役及び監査役は、会社法第423条第1項の責任につき、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額をもって損害賠償責任の限度としております。

f. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

- ・当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。なお、当該保険の被保険者の範囲を、当社並びに子会社等の取締役、監査役及び執行役員としており、また、被保険者が負担することになる賠償金等の損害を当該保険契約により補填することとしております。

取締役に関する事項

a. 取締役の定数及び任期

- ・当社の取締役は12名以内とする旨定款に定めております。
- ・当社の取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までとする旨定款に定めております。

b. 取締役の選任の決議要件

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

株主総会決議に関する事項

a. 取締役会で決議できる株主総会決議事項

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

b. 株主総会の特別決議要件

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

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性13名 女性0名(役員のうち女性の比率 %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	平松 哲郎	1955年8月28日	2005年4月 (株)みずほコーポレート銀行 執行役員 人事部長 2007年4月 同行 常務取締役 2011年4月 同行 取締役副頭取 2013年5月 日新建物(株) 副社長執行役員 2014年1月 同社 代表取締役社長(2014年11月退任) 2014年10月 日本土地建物(株)(現中央日本土地建物(株)) 取締役 2014年11月 同社 代表取締役社長 社長執行役員(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 社長執行役員(現任)	(注)3	300
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 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 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 アブラック・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(2021年3月退任) 2020年4月 当社 代表取締役副社長 副社長執行役員(現任) 2021年4月 中央日本土地建物(株) 代表取締役副社長 副社長執行役員(現任)	(注)3	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	阿部 徹	1960年8月20日	2009年11月 日本土地建物㈱ 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 2020年4月 当社 取締役(現任) 2021年4月 中央日本土地建物㈱ 取締役常務執行役員 投資開発部担当(現任)	(注)3	800
取締役	掛川 耕一	1962年11月6日	2010年11月 日本土地建物㈱ 都市開発事業本部資産マネジメント部長 2012年5月 同社 執行役員 都市開発事業本部資産マネジメント部長 2013年10月 同社 執行役員 資産マネジメント部担当補佐 住宅事業部長 2015年11月 日本土地建物販売㈱ 執行役員 日本土地建物㈱ 執行役員 住宅事業部担当 2016年1月 同社 取締役常務執行役員 住宅事業部担当 2016年11月 同社 取締役常務執行役員 住宅企画部 住宅事業開発部 住宅事業推進部担当 2020年4月 当社 取締役(現任) 2021年1月 日本土地建物㈱ 取締役常務執行役員 資産マネジメント第一部担当補佐 日土地ビルサービス㈱ 専務執行役員 2021年4月 中央日本土地建物㈱ 取締役常務執行役員 資産マネジメント第一部担当(副)(現任) 中央日土地ビルマネジメント㈱ 専務執行役員(現任)	(注)3	300

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	矢野正敏	1956年8月3日	2004年11月 (株)みずほ銀行 銀座通支店長 2006年3月 同行 本店長 2007年4月 同行 執行役員 本店長 2009年4月 同行 常務執行役員 2011年4月 同行 取締役副頭取 2013年6月 中央不動産(株) 代表取締役副社長 2015年6月 同社 代表取締役社長(2018年6月退任) 2016年6月 清和綜合建物(株) 監査役 2018年6月 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) 2019年1月 日本土地建物(株) 監査役(2020年3月退任) 2019年6月 セイコーホールディングス(株) 監査役(現任) 2020年4月 当社 取締役(現任) 2021年4月 中央日本土地建物(株) 取締役(現任)	(注)3	
取締役	岡淳二	1953年7月21日	1978年11月 財団法人日本不動産研究所入所 1982年2月 不動産鑑定士登録 2010年10月 同研究所 企画部長 2012年11月 (一財)日本不動産研究所 総務部長 2013年11月 同研究所 理事 総務部長 2014年11月 同研究所 理事 企画部長 2017年11月 同研究所 常務理事 企画部長兼総務部長 2018年12月 同研究所 常務理事 企画部長 2020年4月 当社 取締役(現任) 日本土地建物(株)(現中央日本土地建物 (株)) 取締役(現任) 2020年12月 (一財)日本不動産研究所 顧問(現任)	(注)3	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	千代延 郁 男	1962年11月17日	2009年 8月 そんぼ24損害保険㈱ 取締役執行役員 経営企画部長 2013年 4月 同社 取締役常務執行役員 経営企画部長 2014年 4月 同社 取締役常務執行役員 経営企画部長・人事総務部長 2015年 4月 損保ジャパン日本興和㈱ 執行役員三重支店長 2018年 3月 ヒルトンホテルサービス㈱ 代表取締役社長(現任) 2021年 6月 当社 取締役(現任) 中央日本土地建物㈱ 取締役(現任)	(注) 3	
取締役	栗原 正 一	1963年11月27日	1994年 4月 弁護士登録(第二東京弁護士会所属) 1997年 9月 中島経営法律事務所 入所 2001年 4月 同事務所 パートナー(現任) 2013年 1月 日本土地建物㈱(現中央日本土地建物㈱) 取締役(現任) 2020年 4月 当社 取締役(現任)	(注) 3	
取締役	古河 潤 一	1968年 3月27日	2008年 8月 古河林業㈱ 山林事業本部長 2009年10月 同社 常務取締役 山林事業本部長 2010年 4月 同社 代表取締役社長(現任) 2015年 6月 白銅㈱ 取締役(現任) 2019年 6月 中央不動産㈱ 取締役(2021年 3月退任) 2020年 4月 当社 取締役(現任) 2021年 4月 中央日本土地建物㈱ 取締役(現任)	(注) 3	

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 (株)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(株)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(株) (現中央日本土地建物(株)) 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(株)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(現任)	(注) 4	150
監査役	門口 真人	1960年3月1日	2004年12月 みずほ信託銀行(株) 投資金融部長 2008年4月 同行 本店営業第一部長 2009年4月 同行 執行役員 本店営業第一部長 2009年7月 同行 執行役員 2010年2月 同行 執行役員 業務監査部長 2012年4月 同行 常務執行役員 2014年4月 (株)みずほフィナンシャルグループ 常務執行役員 2016年4月 みずほ信託銀行(株) 常務取締役 みずほ信託銀行(株) 常勤監査役 資産管理サービス信託銀行(株) 監査役(2020年7月退任) 2017年6月 みずほ信託銀行(株) 取締役 2021年4月 みずほ信託銀行(株) 理事 2021年6月 当社 常勤監査役(現任) 中央日本土地建物(株) 監査役(現任)	(注) 5	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (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 2012年4月 清水建設㈱ 常務執行役員 2015年6月 名古屋ビルディング㈱ 代表取締役社長(現任) 2016年6月 中央不動産㈱ 監査役(2021年3月退任) 2020年4月 当社 監査役(現任) 2021年4月 中央日本土地建物㈱ 監査役(現任)	(注) 4	
監査役	渡部 毅彦	1962年4月29日	2009年6月 富国生命保険相互会社 財務企画部長 2016年4月 同社 執行役員 財務企画部長 2016年7月 同社 取締役執行役員 財務企画部長 2018年1月 日本土地建物㈱ 監査役 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(現任) 2021年6月 中央日本土地建物㈱ 監査役(現任)	(注) 4	
計					1,550

- (注) 1 取締役岡淳二氏、千代延郁男氏、栗原正一氏及び古河潤一氏は、社外取締役であります。
- 2 監査役門口真人氏、赤澤由英氏及び渡部毅彦氏は、社外監査役であります。
- 3 2021年6月28日開催の定時株主総会の終結時から、2022年3月期に係る定時株主総会の終結迄であります。
- 4 2020年4月1日の当社設立日より、2024年3月期に係る定時株主総会の終結迄であります。
- 5 2021年6月28日開催の定時株主総会の終結時から、2025年3月期に係る定時株主総会の終結迄であります。
- 6 当社は2020年4月より、執行役員制度を導入しております。
2021年6月29日現在、執行役員は13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。各社外役員と当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係は以下の通りであります。

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

- (注) 1 2021年6月28日開催の定時株主総会の終結時において、社外取締役の田島幸広氏が退任し、社外取締役に千代延郁男氏が選任され、就任しております。
- 2 2021年6月28日開催の定時株主総会の終結時において、社外監査役の門口真人氏が選任され、就任しております。本報告書提出日現在で社外監査役は3名となっております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

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

氏名	開催回数	出席回数
間山 公晴	11回	11回
服部 武司	11回	11回
赤澤 由英	11回	11回
渡部 毅彦	11回	9回

(注) 2021年6月28日開催の定時株主総会終結時において監査役間山公晴氏が辞任し、社外監査役の門口真人氏が選任され、就任しております。

- ・当事業年度の監査役会において、監査方針や監査計画策定、監査報告書作成、会計監査人の選定、会計監査人の報酬、取締役会への付議議案内容、株主総会への付議議案内容、監査役選定等に関して審議いたしました。また、監査役は取締役会やリスク管理・コンプライアンス委員会等重要な会議に出席するとともに議事録や決裁書類の閲覧等を行い、コンプライアンスを中心とした会社の状況を把握しました。また、内部監査部から定期的に報告を受けるとともに、会計監査人による監査上の主要な検討事項(KAM)の記載に向け、会計監査人からKAMの項目・内容について報告を受け、協議検討いたしました。

内部監査の状況

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

会計監査の状況

- a. 所属する監査法人名
E Y 新日本有限責任監査法人
- b. 継続監査期間
50年間(1971年以降)

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

c. 業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員 植村 文雄

指定有限責任社員 業務執行社員 八幡 正博

(注) 継続監査期間については、両名とも7年以内であるため記載を省略しております。

d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士10名、その他13名

e. 監査法人の選定方針と理由

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

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	10	2
連結子会社	52	
計	62	2

当社における非監査業務の内容は、コンフォート・レター作成業務であります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)

区分	当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社		0
連結子会社		
計		0

当社における非監査業務の内容は、税務相談業務であります。

c. その他重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

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

e. 監査役が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、監査計画及び同業他社の状況等を確認し、検討した結果、当連結会計年度の会計監査人の報酬等につき、妥当であると判断し同意しております。

(4) 【役員の報酬等】

当社は非上場会社のため、該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

当社は非上場会社のため、該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下、「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成していません。

(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、2020年4月1日から2021年3月31日までの連結会計年度及び事業年度の連結財務諸表及び財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

当連結会計年度
(2021年3月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	3 49,076
営業未収入金	3,400
完成工事未収入金	220
商品	49
販売用不動産	4 50,535
仕掛販売用不動産	8,583
販売用不動産信託受益権	6,220
その他	4,023
貸倒引当金	274
流動資産合計	121,835
固定資産	
有形固定資産	
建物	2, 3, 4 325,507
減価償却累計額	152,604
建物(純額)	172,903
構築物	3, 4 6,576
減価償却累計額	4,171
構築物(純額)	2,405
機械装置及び運搬具	3,145
減価償却累計額	2,506
機械装置及び運搬具(純額)	638
工具、器具及び備品	3 5,302
減価償却累計額	4,267
工具、器具及び備品(純額)	1,035
土地	2, 3, 4 531,622
リース資産	995
減価償却累計額	627
リース資産(純額)	368
建設仮勘定	2 8,129
有形固定資産合計	717,103
無形固定資産	
借地権	3,414
その他	619
無形固定資産合計	4,034
投資その他の資産	
投資有価証券	1, 2 287,222
出資金	1, 2 15,799
敷金及び保証金	6,034

(単位：百万円)

当連結会計年度
(2021年3月31日)

繰延税金資産	979
その他	3,232
貸倒引当金	171
投資その他の資産合計	313,096
固定資産合計	1,034,234
資産合計	1,156,070
負債の部	
流動負債	
営業未払金	5,180
短期借入金	2 22,500
1年内返済予定の長期借入金	2, 3 103,757
未払法人税等	4,918
前受金	5,508
賞与引当金	748
その他	1,973
流動負債合計	144,586
固定負債	
社債	45,000
長期借入金	2, 3 425,343
長期預り敷金保証金	2 42,540
繰延税金負債	87,553
退職給付に係る負債	3,012
役員退職慰労引当金	641
その他	2,782
固定負債合計	606,874
負債合計	751,460
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	236,057
自己株式	841
株主資本合計	295,239
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	108,768
繰延ヘッジ損益	138
退職給付に係る調整累計額	230
その他の包括利益累計額合計	108,860
非支配株主持分	509
純資産合計	404,609
負債純資産合計	1,156,070

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
営業収益		93,796
営業原価	1	61,575
営業総利益		32,221
販売費及び一般管理費	2	13,417
営業利益		18,804
営業外収益		
受取利息		1
受取配当金		4,828
持分法による投資利益		1,240
その他		639
営業外収益合計		6,710
営業外費用		
支払利息		4,042
支払手数料		644
その他		1,116
営業外費用合計		5,803
経常利益		19,711
特別利益		
固定資産売却益	3	5,103
投資有価証券売却益		810
受取補償金		380
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		93,058
特別損失		
固定資産売却損	4	43
固定資産除却損	5	3,360
投資有価証券売却損		72
建替関連損失		1,343
統合関連費用		1,043
特別損失合計		5,862
税金等調整前当期純利益		106,907
法人税、住民税及び事業税		7,462
法人税等調整額		1,499
法人税等合計		5,963
当期純利益		100,944
非支配株主に帰属する当期純利益		145
親会社株主に帰属する当期純利益		100,799

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	100,944
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	65,075
繰延ヘッジ損益	64
退職給付に係る調整額	208
持分法適用会社に対する持分相当額	32
その他の包括利益合計	1 64,900
包括利益	165,844
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	165,699
非支配株主に係る包括利益	145

【連結株主資本等変動計算書】

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	17,000	13,761	136,932	538	167,155
当期変動額					
株式移転による変動	7,000	37,499		1,541	28,957
剰余金の配当			1,673		1,673
親会社株主に帰属する 当期純利益			100,799		100,799
自己株式の消却		1,237		1,237	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	7,000	36,261	99,125	303	128,083
当期末残高	10,000	50,023	236,057	841	295,239

	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
当期変動額						
株式移転による変動						28,957
剰余金の配当						1,673
親会社株主に帰属する 当期純利益						100,799
自己株式の消却						
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	65,043	64	208	64,900	73	64,973
当期変動額合計	65,043	64	208	64,900	73	193,057
当期末残高	108,768	138	230	108,860	509	404,609

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当連結会計年度
 (自 2020年4月1日
 至 2021年3月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純利益	106,907
減価償却費	10,454
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)	34
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	193
受取利息及び受取配当金	4,830
支払利息	4,042
持分法による投資損益 (は益)	1,240
有形固定資産売却損益 (は益)	5,060
固定資産除却損	3,360
投資有価証券売却損益 (は益)	738
受取補償金	380
統合関連費用	1,043
売上債権の増減額 (は増加)	1,592
たな卸資産の増減額 (は増加)	50
敷金及び保証金の増減額 (は増加)	144
預り敷金及び保証金の増減額 (は減少)	56
仕入債務の増減額 (は減少)	2,503
その他	2,669
小計	26,518
利息及び配当金の受取額	5,672
利息の支払額	3,944
補償金の受取額	380
法人税等の支払額	6,018
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,607

(単位：百万円)

当連結会計年度
 (自 2020年4月1日
 至 2021年3月31日)

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	47,776
有形固定資産の売却による収入	10,124
投資有価証券の取得による支出	10,786
投資有価証券の売却による収入	5,461
長期貸付けによる支出	90
出資金の払込による支出	2
出資金の回収による収入	0
建替関連費用の支出	1,343
固定資産の除却による支出	97
その他	494
投資活動によるキャッシュ・フロー	45,004
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)	31,984
コマーシャル・ペーパーの純増減額(は減少)	7,000
長期借入れによる収入	112,896
長期借入金の返済による支出	56,984
社債の発行による収入	10,000
リース債務の返済による支出	98
配当金の支払額	1,673
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	25,084
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,687
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期末残高	1 49,076

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 10社

連結子会社名は、「第1 企業の概況 4 . 関係会社の状況」に記載しているため省略しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

虎ノ門リアルエステート㈱

連結の範囲から除いた理由

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

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社数 7社

持分法適用の主な非連結子会社及び関連会社名は、「第1 企業の概況 4 . 関係会社の状況」に記載しているため省略しております。

(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㈱

持分法を適用しない理由

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

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

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

その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

a 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

b その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

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) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

役員退職慰労引当金

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

(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、それぞれ発生の翌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。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他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。

(重要な会計上の見積り)

賃貸事業目的で保有する固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

減損損失：該当なし

対象となる資産の残高：709,321百万円

当連結会計年度においては減損損失を計上しておりませんが、翌連結会計年度の連結財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性を鑑みて開示項目として識別しております。

(2) 連結財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

算定方法

資産のグルーピングごとに実施する減損損失の算定プロセスは、主に以下の通りです。

(a) 減損の兆候

営業利益が2期連続で赤字もしくは赤字となる見込となっている場合

市場価格が帳簿価額から50%程度以上下落した場合

その他、「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針 第11項」に抵触する場合

(b) 減損の認識

割引前将来キャッシュ・フローについては、経営者の最善の見積りにより決定された当該年度の業績着地見込並びに経済的残存使用年数等に基づき算定しております。

主要な資産の正味売却価額もしくは回収可能価額を割引前将来キャッシュ・フローに加算しております。

上記により算定された割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を上回る場合においては「減損の測定」を実施せず、下回った場合には以下の「減損の測定」を実施しております。

(c) 減損の測定

「減損の認識」の判定に抵触したものに関してのみ実施しております。

正味売却価額は主に不動産鑑定士による評価によっており、使用価値は将来キャッシュ・フロー等を基礎としております。

回収可能価額は、正味売却価額と使用価値のいずれか高いものとしており、回収可能価額が帳簿価額を下回っている場合のみ、減損損失を計上しております。

主要な仮定

(a) 上記算定を実施するにあたっては最高財務責任者を含む経営者の最善の見積りを実施しております。

(b) 当該見積りを実施するにあたっては、「想定賃料の水準」「想定稼働率」「キャップレート」等の仮定を置いておりますが、新型コロナウイルスの影響等を考慮のうえで、足元の営業損益を見積もっており、各種パラメータにおける成長率についてはゼロパーセントとしております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

上記の通り将来キャッシュ・フローは経営者が承認した事業計画等を基礎として、経営者の最善の見積りと判断により決定しますが、将来キャッシュ・フローに含まれる「想定賃料の水準」「想定稼働率」「キャップレート」等の各種要素の変動によって影響を受けるため、これらの見積りや回収可能価額の見直しが必要となった場合に、翌連結会計年度の連結財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

(未適用の会計基準等)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)

「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)

(1) 概要

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

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日)

「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)

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

(1) 概要

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

- ・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
 - ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産
- また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

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

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

(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。

	当連結会計年度 (2021年3月31日)
投資有価証券	52,401百万円
出資金	11,171百万円

2 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。

	当連結会計年度 (2021年3月31日)
建物	99,834百万円
土地	332,052百万円
建設仮勘定	5百万円
投資有価証券	45,318百万円
出資金	1,750百万円
計	478,961百万円

担保付債務は次のとおりであります。

	当連結会計年度 (2021年3月31日)
短期借入金	1,000百万円
1年内返済予定の長期借入金	49,068百万円
長期借入金	207,425百万円
預り敷金	375百万円
計	257,870百万円

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。

	当連結会計年度 (2021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	17,022百万円

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。

	当連結会計年度 (2021年3月31日)
現金及び預金	1,800百万円
建物	12,248百万円
構築物	229百万円
工具、器具及び備品	23百万円
土地	7,265百万円

4 有形固定資産の保有目的の変更

当連結会計年度(2021年3月31日)

保有目的の変更により、有形固定資産(土地、建物その他)1,299百万円を販売用不動産に振替えております。

(連結損益計算書関係)

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

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業原価	235百万円

- 2 販売費及び一般管理費の主な項目

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
広告費	927百万円
役員報酬	673百万円
給料諸手当	5,238百万円
賞与引当金繰入額	624百万円
退職給付費用	387百万円
役員退職慰労引当金繰入額	162百万円
業務委託費	908百万円
租税公課	1,816百万円

- 3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
土地	4,567百万円
建物他	536百万円
計	5,103百万円

- 4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
土地	21百万円
建物他	21百万円
計	43百万円

- 5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
建物	1,715百万円
構築物	2百万円
機械装置及び運搬具	1百万円
工具、器具及び備品	0百万円
その他無形固定資産	2百万円
解体撤去費用	1,637百万円
計	3,360百万円

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
その他有価証券評価差額金	
当期発生額	94,499百万円
組替調整額	764百万円
税効果調整前	93,735百万円
税効果額	28,659百万円
その他有価証券評価差額金	65,075百万円
繰延ヘッジ損益	
当期発生額	28百万円
組替調整額	64百万円
税効果調整前	93百万円
税効果額	28百万円
繰延ヘッジ損益	64百万円
退職給付に係る調整額	
当期発生額	241百万円
組替調整額	58百万円
税効果調整前	300百万円
税効果額	91百万円
退職給付に係る調整額	208百万円
持分法適用会社に対する持分相当額	
当期発生額	32百万円
組替調整額	百万円
持分法適用会社に対する 持分相当額	32百万円
その他の包括利益合計	64,900百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)		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	当連結会計年度末
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及び当社の取締役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	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	495	200	2020年3月31日	2020年6月30日

(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	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	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。

(当社)

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

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	793	220	2021年3月31日	2021年6月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

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

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)

	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内	423
1年超	5,006
合計	5,429

(貸主側)

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内	16,186
1年超	52,983
合計	69,169

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

当連結会計年度(2021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	49,076	49,076	
(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	209,016	209,016	
資産計	258,102	258,102	0
(1) 短期借入金	22,500	22,500	
(2) 社債	45,000	44,633	366
(3) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	529,101	533,680	4,579
負債計	596,601	600,814	4,212
デリバティブ取引	(312)	(312)	

(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

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) 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。

(3) 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の連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	2021年3月31日
非上場株式等*1	78,196
出資金等*1	15,799
長期預り敷金保証金*2	42,540

(*1) 非上場株式等及び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。

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

(注3) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

当連結会計年度(2021年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	49,076			
投資有価証券				
満期保有目的債券(国債)		10		

(注4) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
当連結会計年度(2021年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	22,500					
社債		7,000	7,000	13,000	8,000	10,000
長期借入金	103,757	81,504	97,753	82,906	57,149	106,029
合計	126,257	88,504	104,753	95,906	65,149	116,029

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

当連結会計年度(2021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

当連結会計年度(2021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	203,562	46,951	156,611
その他	1,561	358	1,203
小計	205,124	47,309	157,814
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの			
株式	3,892	4,858	966
小計	3,892	4,858	966
合計	209,016	52,168	156,847

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

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	2,247	810	47
その他			
合計	2,247	810	47

(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

当連結会計年度(2021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	22,920	22,760	312
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	75,802	62,511	(*)

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

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

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社の完全子会社である日本土地建物㈱は、確定給付型の制度として、退職一時金制度及び確定給付企業年金制度を設けております。

また、同社以外の連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を設けております。

2 確定給付制度

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

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
退職給付債務の期首残高	5,093百万円
勤務費用	330百万円
利息費用	35百万円
数理計算上の差異の発生額	270百万円
過去勤務費用の発生額	42百万円
退職給付の支払額	208百万円
退職給付債務の期末残高	5,479百万円

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表((3)に掲げられた簡便法を適用した制度を除く)

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
年金資産の期首残高	3,141百万円
期待運用収益	43百万円
数理計算上の差異の発生額	14百万円
事業主からの拠出額	147百万円
退職給付の支払額	46百万円
年金資産の期末残高	3,272百万円

(3) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	357百万円
企業結合による増加	449百万円
退職給付費用	152百万円
退職給付の支払額	153百万円
退職給付に係る負債の期末残高	805百万円

(4) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	当連結会計年度 (2021年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	3,403百万円
年金資産	3,272百万円
	131百万円
非積立型制度の退職給付債務	2,880百万円
連結貸借対照表に計上された 負債と資産の純額	3,012百万円
退職給付に係る負債	3,012百万円
連結貸借対照表に計上された 負債と資産の純額	3,012百万円

(注) 簡便法を適用した制度を含みます。

(5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
勤務費用	330百万円
利息費用	35百万円
期待運用収益	43百万円
数理計算上の差異の費用処理額	56百万円
過去勤務費用の費用処理額	2百万円
簡便法で計算した退職給付費用	152百万円
確定給付制度に係る退職給付費用	416百万円

(6) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
数理計算上の差異	340百万円
過去勤務費用	40百万円
合計	300百万円

(7) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	当連結会計年度 (2021年3月31日)
未認識数理計算上の差異	292百万円
未認識過去勤務費用	40百万円
合計	332百万円

(8) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

	当連結会計年度 (2021年3月31日)
生保一般勘定 (注)	100%
合 計	100%

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

長期期待運用収益率の設定方法

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

(9) 数理計算上の差異の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
割引率	0.7%
長期期待運用収益率	1.4%

なお、予想昇給率については、2021年4月1日を基準日として算定した年齢別昇給指数を使用しております。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	当連結会計年度 (2021年3月31日)
繰延税金資産	
投資有価証券評価損	450百万円
出資金評価損	305百万円
販売用不動産評価損	3,802百万円
固定資産除却損及び減損損失	2,635百万円
退職給付に係る負債	1,026百万円
役員退職慰労引当金	196百万円
賞与引当金	229百万円
未払事業税	346百万円
繰越欠損金(注)	116百万円
資産除去債務	662百万円
その他	1,682百万円
繰延税金資産小計	11,454百万円
将来減算一時差異等の合計に係る 評価性引当額	6,252百万円
評価性引当額小計	6,252百万円
繰延税金資産合計	5,201百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	49,963百万円
時価評価による簿価修正	41,545百万円
その他	266百万円
繰延税金負債合計	91,775百万円
繰延税金負債の純額	86,574百万円

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当連結会計年度(2021年3月31日)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

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

	当連結会計年度 (2021年3月31日)
法定実効税率	30.62%
(調整)	
関連会社持分法損益	0.36%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.02%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.20%
評価性引当額	0.11%
負ののれん発生益	24.73%
段階取得に係る差益	0.12%
その他	0.24%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	5.58%

(賃貸等不動産関係)

当社子会社では、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)

			当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021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	375,675
		期中増減額	179,741
		期末残高	555,416
	期末時価	768,092	
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	70,422
		期中増減額	83,481
		期末残高	153,904
	期末時価	216,627	

- (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、当連結会計年度の主な増加は、企業結合による増加235,937百万円、物件取得34,605百万円であり、主な減少は、物件売却5,001百万円、減価償却費9,531百万円であります。
- 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。

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

(単位：百万円)

		当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	39,120
	賃貸費用	20,403
	差額	18,716
	その他(売却損益等)	3,298
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	賃貸収益	12,735
	賃貸費用	7,903
	差額	4,832
	その他(売却損益等)	1,545

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

(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続けてまいりましたが、両社の持つ営業基盤や財務基盤を一元化し拡充させることで、不動産業界での競争力を高め、経営環境の変化に応じた新たな成長戦略を確立するとともに総合不動産として更に発展すべく、経営統合することで合意に至りました。

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

(3) 企業結合日

2020年4月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式移転による共同持株会社の設立

(5) 結合後企業の名称

中央日本土地建物グループ株式会社

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準上の取得決定要素に基づいております。

2. 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2021年3月31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. 主要な取得関連費用の内容及び金額

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

6. 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

7. 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

8. 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、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25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、「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

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リュージョ ン事業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への 営業収益	50,722	31,805	5,582	3,008	91,118	2,677		93,796
セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	785		332	45	1,163	32	1,196	
計	51,507	31,805	5,915	3,054	92,282	2,710	1,196	93,796
セグメント利益 又は損失()	19,297	4,659	1,060	797	25,816	430	6,581	18,804
セグメント資産	696,233	138,898	12,216	4,153	851,501	10,321	294,247	1,156,070
その他の項目								
減価償却費	8,220	1,643	9	0	9,873	342	165	10,382
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	87,941	7,068	15		95,025	494	73	95,593

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

2 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額 6,581百万円には、セグメント間取引消去 450百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 6,131百万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294,247百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産296,871百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 2,624百万円が含まれております。

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

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

【関連情報】

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31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おりません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	113,972.52円
1株当たり当期純利益金額	28,429.51円

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

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当連結会計年度 (2021年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	404,609
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	509
(うち非支配株主持分)	(509)
普通株式に係る純資産額(百万円)	404,099
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普通株式の数(株)	3,545,590

3 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	100,799
普通株主に帰属しない金額(百万円)	
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	100,799
普通株式の期中平均株式数(株)	3,545,590

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引等)

2021年4月1日に当社及び連結子会社7社間において、吸収合併及び吸収分割等による事業別組織再編を実施いたしました。

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

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

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

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

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日付で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日に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月開催の各社の臨時株主総会決議を経ております。

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 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、共通支配下の取引として処理を行う予定であります。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
提出会社	第1回無担保社債 (注1)	2017年 10月26日		7,000	0.300	無担保社債	2022年 10月26日
	第2回無担保社債 (注1)	2017年 10月26日		3,000	0.460	無担保社債	2024年 10月25日
	第3回無担保社債 (注1)	2018年 10月25日		7,000	0.280	無担保社債	2023年 10月25日
	第4回無担保社債 (注1)	2018年 10月25日		3,000	0.734	無担保社債	2028年 10月25日
	第5回無担保社債 (注1)	2020年 2月20日		10,000	0.300	無担保社債	2025年 2月20日
	第6回無担保社債 (注1)	2020年 2月20日		5,000	0.500	無担保社債	2030年 2月20日
	第1回無担保社債	2021年 3月18日		8,000	0.380	無担保社債	2026年 3月18日
	第2回無担保社債	2021年 3月18日		2,000	0.530	無担保社債	2028年 3月17日
日本土地建物(株)	第1回無担保社債 (注1)	2017年 10月26日	7,000		0.300	無担保社債	2022年 10月26日
	第2回無担保社債 (注1)	2017年 10月26日	3,000		0.460	無担保社債	2024年 10月25日
	第3回無担保社債 (注1)	2018年 10月25日	7,000		0.280	無担保社債	2023年 10月25日
	第4回無担保社債 (注1)	2018年 10月25日	3,000		0.734	無担保社債	2028年 10月25日
	第5回無担保社債 (注1)	2020年 2月20日	10,000		0.300	無担保社債	2025年 2月20日
	第6回無担保社債 (注1)	2020年 2月20日	5,000		0.500	無担保社債	2030年 2月20日
合計			35,000	45,000			

(注) 1 2020年8月31日付の吸収分割により、日本土地建物(株)から当社が承継したものであります。

2 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額は次のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
	7,000	7,000	13,000	8,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	49,065	22,500	0.423	
1年以内に返済予定の長期借入金	53,714	103,049	0.681	
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	708	708	1.390	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	294,327	408,321	0.693	2039年5月25日
ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	17,730	17,022	1.603	2023年6月29日
その他有利子負債				
リース債務(1年以内返済予定)	76	87		
リース債務(1年超返済予定)	255	291		2027年9月28日
合計	415,877	551,980		

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	80,796	81,439	82,906	57,149
ノンリコース長期借入金	708	16,314		
その他有利子負債	144	72	29	36

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度期末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度期末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

当事業年度
(2021年3月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	24,761
関係会社短期貸付金	155,504
その他	1,032
流動資産合計	181,298
固定資産	
無形固定資産	
ソフトウェア	9
その他	33
無形固定資産合計	42
投資その他の資産	
関係会社株式	177,490
その他	136
投資その他の資産合計	177,627
固定資産合計	177,669
資産合計	358,968
負債の部	
流動負債	
営業未払金	30
短期借入金	20,000
1年内返済予定の長期借入金	15,014
賞与引当金	42
その他	232
流動負債合計	35,320
固定負債	
社債	45,000
長期借入金	96,164
役員退職慰労引当金	12
固定負債合計	141,176
負債合計	176,496

(単位：百万円)

当事業年度
(2021年3月31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	4,981
繰越利益剰余金	4,981
利益剰余金合計	4,981
株主資本合計	182,471
純資産合計	182,471
負債純資産合計	358,968

【損益計算書】

(単位：百万円)

当事業年度
(自 2020年4月1日
至 2021年3月31日)

営業収益	7,958
営業原価	1,076
営業総利益	6,881
販売費及び一般管理費	2 1,312
営業利益	5,569
営業外収益	
受取利息	0
その他	0
営業外収益合計	0
経常利益	5,569
税引前当期純利益	5,569
法人税、住民税及び事業税	3
法人税等調整額	136
法人税等合計	133
当期純利益	5,702

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)
支払利息		399	37.1
支払手数料		613	57.0
その他		63	5.9
計		1,076	100.0

【株主資本等変動計算書】

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本							純資産合計	
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式		株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高									
当期変動額									
株式移転による増加	10,000	10,000	158,727	168,727			178,727	178,727	
剰余金の配当					720	720	720	720	
当期純利益					5,702	5,702	5,702	5,702	
自己株式の取得							1,237	1,237	
自己株式の消却			1,237	1,237			1,237		
当期変動額合計	10,000	10,000	157,490	167,490	4,981	4,981	182,471	182,471	
当期末残高	10,000	10,000	157,490	167,490	4,981	4,981	182,471	182,471	

【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. 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、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

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

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

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は、次のとおりであります。

	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	7,958百万円
営業費用	86百万円

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

	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
広告宣伝費	147百万円
給料及び手当	481百万円
賞与引当金繰入額	42百万円
役員退職慰労引当金繰入額	12百万円
減価償却費	5百万円
租税公課	317百万円

販売費及び一般管理費のおおよその割合

販売費	%
一般管理費	100%

(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)

	当事業年度 (2021年3月31日)
子会社株式	177,490
合計	177,490

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	当事業年度 (2021年3月31日)
繰延税金資産	
賞与引当金	12百万円
未払事業税	67百万円
支払手数料	34百万円
繰越欠損金	15百万円
その他	5百万円
繰延税金資産合計	136百万円

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

	当事業年度 (2021年3月31日)
法定実効税率	30.62%
(調整)	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	33.08%
住民税均等割等	0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.39%

(企業結合等関係)

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)

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。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
無形 固定資産	ソフトウェア		11		2	9	2
	その他		37		3	33	3
	計		48		5	42	5

(注) 「当期首残高」及び「当期末残高」は取得価額で記載しております。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
賞与引当金		42		42
役員退職慰労引当金		12		12

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

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財務諸表及び当事業年度の財務諸表並びに当社完全子会社となった中央不動産株式会社の前事業年度及び当事業年度の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 連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	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	
建物	236,444
減価償却累計額	108,273
建物(純額)	128,171
構築物	
構築物	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	
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	
工具、器具及び備品	3,584
減価償却累計額	2,883
工具、器具及び備品(純額)	700
土地	
土地	310,228
リース資産	
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	159,613
出資金	15,792
長期貸付金	187
長期前払費用	897
敷金及び保証金	6,133

(単位：百万円)

前連結会計年度
(2020年3月31日)

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	2,354,422
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	2,3312,057
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

連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

(単位：百万円)

前連結会計年度
(自 2019年4月1日
至 2020年3月31日)

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

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

前連結会計年度
(自 2019年4月1日
至 2020年3月31日)

当期純利益	15,956
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	17,091
繰延ヘッジ損益	25
退職給付に係る調整額	255
持分法適用会社に対する持分相当額	0
その他の包括利益合計	1 16,809
包括利益	853
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	794
非支配株主に係る包括利益	58

連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位：百万円)

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

	その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	60,815	228	183	60,769	2,863	215,878
当期変動額						
剰余金の配当						892
親会社株主に帰属する当期純利益						16,015
連結範囲の変動					1,917	2,378
自己株式の消却						
連結子会社株式の取得による持分の増減					416	200
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減						32
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	17,090	25	255	16,809	92	16,902
当期変動額合計	17,090	25	255	16,809	2,426	4,326
当期末残高	43,724	203	439	43,960	436	211,552

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

前連結会計年度
 (自 2019年4月1日
 至 2020年3月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純利益	18,422
減価償却費	7,593
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)	13
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	61
受取利息及び受取配当金	4,797
支払利息	2,982
持分法による投資損益(は益)	692
有形固定資産売却損益(は益)	666
固定資産除却損	8
投資有価証券売却損益(は益)	804
投資有価証券評価損益(は益)	506
本社統合費用	471
売上債権の増減額(は増加)	444
たな卸資産の増減額(は増加)	11,322
敷金及び保証金の増減額(は増加)	237
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	543
仕入債務の増減額(は減少)	3,740
その他	543
小計	16,808
利息及び配当金の受取額	4,797
利息の支払額	2,946
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	4,536
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,123
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	23,759
有形固定資産の売却による収入	1,129
投資有価証券の取得による支出	18,559
投資有価証券の売却による収入	806
貸付金の回収による収入	330
出資金の回収による収入	1,130
その他	252
投資活動によるキャッシュ・フロー	39,175

(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)

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)	9,764
コマーシャル・ペーパーの純増減額(は減少)	1,000
長期借入れによる収入	85,301
長期借入金の返済による支出	52,098
社債の発行による収入	15,000
リース債務の返済による支出	47
配当金の支払額	892
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
非支配株主への払戻による支出	2,118
財務活動によるキャッシュ・フロー	33,724
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	8,672
現金及び現金同等物の期首残高	29,568
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	1,277
現金及び現金同等物の期末残高	1 36,963

〔注記事項〕

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 6社

連結子会社の名称

日本土地建物販売(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、

(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、当期純損益及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数 3社

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等の名称

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

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

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

その他の連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

a 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

b その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ取引により生ずる債権及び債務

時価法

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。

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

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

リース資産(所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産)

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

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

役員退職慰労引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異の費用処理方法

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

小規模企業等における簡便法の採用

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

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	借入金

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(未適用の会計基準等)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)

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

(1) 概要

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

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、前連結会計年度の連結財務諸表作成時において評価中であります。

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日)

「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)

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

(1) 概要

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

・「金融商品に関する会計基準」における金融商品

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

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

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、前連結会計年度の連結財務諸表作成時において評価中であります。

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

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

2021年3月期の年度末より適用予定であります。

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

(1) 概要

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

(2) 適用予定日

2021年3月期の年度末より適用予定であります。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

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

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

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (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

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
営業原価	561百万円

- 2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
土地	1,250百万円
建物他	43百万円
計	1,294百万円

- 3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
土地	114百万円
建物他	512百万円
計	627百万円

- 4 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
建物	8百万円
構築物	0百万円
機械装置及び運搬具	0百万円
工具、器具及び備品	0百万円
計	8百万円

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
その他有価証券評価差額金	
当期発生額	25,064百万円
組替調整額	506百万円
税効果調整前	24,557百万円
税効果額	7,466百万円
その他有価証券評価差額金	17,091百万円
繰延ヘッジ損益	
当期発生額	4百万円
組替調整額	40百万円
税効果調整前	36百万円
税効果額	11百万円
繰延ヘッジ損益	25百万円
退職給付に係る調整額	
当期発生額	392百万円
組替調整額	23百万円
税効果調整前	368百万円
税効果額	112百万円
退職給付に係る調整額	255百万円
持分法適用会社に対する持分相当額	
当期発生額	0百万円
組替調整額	百万円
持分法適用会社に対する持分相当額	0百万円
その他の包括利益合計	16,809百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

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

2 自己株式に関する事項

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

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

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として賃貸ビルに係る設備であります。

リース資産の減価償却の方法

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

2 オペレーティング・リース取引

(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)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(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
其他有価証券	102,891	102,891	
資産計	139,865	139,865	0
(1) 短期借入金	49,065	49,065	
(2) コマーシャル・ペーパー	7,000	7,000	
(3) 1年内返済予定の長期借入金	54,422	54,422	
(4) 社債	35,000	34,750	249
(5) 長期借入金	312,057	310,523	1,533
負債計	457,545	455,762	1,783
デリバティブ取引	(293)	(293)	

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

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) 投資有価証券

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

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

負 債

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

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

(4) 社債

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

(5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

(デリバティブ取引関係)の注記を参照下さい。

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

(単位：百万円)

区分	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。

(注3) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2020年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	36,963			
投資有価証券				
満期保有目的債券(国債)		10		

(注4) 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2020年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	49,065					
コマーシャル・ペーパー	7,000					
社債			7,000	7,000	13,000	8,000
長期借入金	54,422	67,714	52,092	62,457	53,354	76,439
合計	110,487	67,714	59,092	69,457	66,354	84,439

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(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。

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自2019年4月1日 至2020年3月31日)

(単位:百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	531	173	
その他			
合計	531	173	

4 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、投資有価証券について506百万円(その他有価証券の株式506百万円)減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されている取引

金利関連

前連結会計年度(2020年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

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

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

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

また、連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を設けております。

2 確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
退職給付債務の期首残高	5,264百万円
勤務費用	353百万円
利息費用	36百万円
数理計算上の差異の発生額	401百万円
退職給付の支払額	159百万円
退職給付債務の期末残高	5,093百万円

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表((3)に掲げられた簡便法を適用した制度を除く)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
年金資産の期首残高	2,959百万円
期待運用収益	47百万円
数理計算上の差異の発生額	8百万円
事業主からの拠出額	181百万円
退職給付の支払額	37百万円
年金資産の期末残高	3,141百万円

(3) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	399百万円
退職給付費用	57百万円
退職給付の支払額	99百万円
退職給付に係る負債の期末残高	357百万円

(4) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

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

(注) 簡便法を適用した制度を含みます。

(5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
勤務費用	353百万円
利息費用	36百万円
期待運用収益	47百万円
数理計算上の差異の費用処理額	23百万円
簡便法で計算した退職給付費用	57百万円
確定給付制度に係る退職給付費用	377百万円

(6) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
数理計算上の差異	368百万円

(7) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

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

(8) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

	前連結会計年度 (2020年3月31日)
生保一般勘定 (注)	100%
合 計	100%

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

長期期待運用収益率の設定方法

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

(9) 数理計算上の差異の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
割引率	0.7%
長期期待運用収益率	1.6%

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

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2020年3月31日)
繰延税金資産	
投資有価証券評価損	359百万円
出資金評価損	304百万円
販売用不動産評価損	3,291百万円
減損損失	975百万円
退職給付に係る負債	902百万円
役員退職慰労引当金	230百万円
その他	1,223百万円
繰延税金資産小計	7,286百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	4,383百万円
評価性引当額小計	4,383百万円
繰延税金資産合計	2,902百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	19,186百万円
分割時受入資産評価益	9,591百万円
その他	111百万円
繰延税金負債合計	28,889百万円
繰延税金負債の純額	25,986百万円

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

	前連結会計年度 (2020年3月31日)
法定実効税率	30.62%
(調整)	
関連会社持分法損益	0.97%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.19%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.97%
評価性引当額	15.78%
その他	1.29%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	13.38%

(賃貸等不動産関係)

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

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する前連結会計年度末の連結財務諸表計上額及び時価は次の通りであります。

(単位：百万円)

			前連結会計年度 (自 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。

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	29,414
	賃貸費用	14,728
	差額	14,686
	その他(売却損益等)	657
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	賃貸収益	8,322
	賃貸費用	4,859
	差額	3,462
	その他(売却損益等)	

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

(セグメント情報等)

〔セグメント情報〕

1 報告セグメントの概要

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

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

各セグメントの内容は以下の通りであります。

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

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

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

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

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リューション 事業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	39,379	22,129	4,506	2,485	68,500	3,632		72,132
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	249	0	398	47	696	13	709	
計	39,628	22,129	4,905	2,533	69,196	3,645	709	72,132
セグメント利益又は損失 ()	14,797	2,663	1,505	809	19,775	89	3,954	15,731
セグメント資産	460,648	106,151	9,775	3,842	580,418	10,533	154,048	745,000
その他の項目								
減価償却費	6,018	1,134	10	3	7,166	311	94	7,573
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	22,902	666	0		23,569	634	355	24,559

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

2 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額 3,954百万円には、セグメント間取引消去 275百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 3,679百万円が含まれております。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額154,048百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産155,940百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 1,891百万円が含まれております。

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

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

〔関連情報〕

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

〔報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報〕

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

〔報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報〕

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

〔報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報〕

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

〔関連当事者情報〕

関連当事者との取引

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	86,813.79円
1株当たり当期純利益金額	6,586.51円

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

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2020年3月31日)
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普通株式の数(株)	2,431,823

3 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	16,015
普通株主に帰属しない金額(百万円)	
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	16,015
普通株式の期中平均株式数(株)	2,431,587

(重要な後発事象)

当社と中央不動産株式会社との経営統合について

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

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

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

中央不動産 不動産業

(2) 企業結合を行った主な理由

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

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

(3) 企業結合日

2020年4月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式移転による共同持株会社の設立

(5) 結合後企業の名称

中央日本土地建物グループ株式会社

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準上の取得決定要素に基づいております。

2. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

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

3. 株式の種類別の移転比率及びその算定方法並びに交付株式数

(1) 株式の種類別の移転比率

当社の普通株式1株に対し、共同持株会社の普通株式1株

中央不動産の普通株式1株に対し、共同持株会社の普通株式0.185株

(2) 算定方法

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

(3) 交付株式数

普通株式：3,668,543株

連結附属明細表
〔社債明細表〕

会社名	銘柄	発行年月日	前期首残高 (百万円)	前期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
日本土地建物㈱	第1回無担保社債	2017年 10月26日	7,000	7,000	0.300	無担保社債	2022年 10月26日
	第2回無担保社債	2017年 10月26日	3,000	3,000	0.460	無担保社債	2024年 10月25日
	第3回無担保社債	2018年 10月25日	7,000	7,000	0.280	無担保社債	2023年 10月25日
	第4回無担保社債	2018年 10月25日	3,000	3,000	0.734	無担保社債	2028年 10月25日
	第5回無担保社債	2020年 2月20日		10,000	0.300	無担保社債	2025年 2月20日
	第6回無担保社債	2020年 2月20日		5,000	0.500	無担保社債	2030年 2月20日
合計			20,000	35,000			

(注) 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額は次のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
		7,000	7,000	13,000

〔借入金等明細表〕

区分	前期首残高 (百万円)	前期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	58,829	49,065	0.387	
コマーシャル・ペーパー	8,000	7,000	0.024	
1年以内に返済予定の長期借入金	51,184	53,714	0.639	
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	708	708	1.390	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	261,829	294,327	0.640	2036年10月31日
ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	19,517	17,730	1.594	2023年6月29日
その他有利子負債				
リース債務(1年以内返済予定)	89	76		
リース債務(1年超返済予定)	290	255		2027年3月25日
合計	400,447	422,877		

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	67,006	51,384	46,143	53,354
ノンリコース長期借入金	708	708	16,314	
その他有利子負債	131	76	20	14

〔資産除去債務明細表〕

該当事項はありません。

(2) [その他]

該当事項はありません。

2 財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

(単位：百万円)

当事業年度
(2021年3月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	10,701
営業未収入金	2,964
販売用不動産	3 46,725
仕掛販売用不動産	8,583
販売用不動産信託受益権	6,220
その他	4,026
流動資産合計	79,222
固定資産	
有形固定資産	
建物	1, 3 119,244
構築物	3 1,050
機械及び装置	561
工具、器具及び備品	692
土地	1, 3 309,723
リース資産	97
建設仮勘定	7,796
有形固定資産合計	439,165
無形固定資産	
借地権	1,665
その他	519
無形固定資産合計	2,184
投資その他の資産	
投資有価証券	1 203,256
関係会社株式	18,535
その他関係会社有価証券	31,962
出資金	1 4,613
関係会社出資金	11,171
敷金及び保証金	3,655
その他	2,342
貸倒引当金	125
投資その他の資産合計	275,411
固定資産合計	716,762
資産合計	795,984

(単位：百万円)

当事業年度
(2021年3月31日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	2,970
短期借入金	1 148,225
1年内返済予定の長期借入金	1 67,136
未払法人税等	3,738
前受金	3,525
賞与引当金	281
その他	704
流動負債合計	226,581
固定負債	
長期借入金	1 234,841
長期預り敷金保証金	25,555
繰延税金負債	50,358
退職給付引当金	2,583
役員退職慰労引当金	560
その他	1,092
固定負債合計	314,992
負債合計	541,573
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	124,667
別途積立金	22,082
繰越利益剰余金	102,585
利益剰余金合計	125,317
株主資本合計	155,383
評価・換算差額等	
その他有価証券評価差額金	99,175
繰延ヘッジ損益	147
評価・換算差額等合計	99,027
純資産合計	254,411
負債純資産合計	795,984

損益計算書

(単位：百万円)

当事業年度
(自 2020年4月1日
至 2021年3月31日)

営業収益	62,390
営業原価	1 42,228
営業総利益	20,161
販売費及び一般管理費	3 9,419
営業利益	10,742
営業外収益	
受取利息及び配当金	6,714
その他	411
営業外収益合計	7,125
営業外費用	
支払利息	2,723
社債利息	54
その他	168
営業外費用合計	2,946
経常利益	14,921
特別利益	
投資有価証券売却益	798
固定資産売却益	4 4,433
受取補償金	380
特別利益合計	5,612
特別損失	
投資有価証券売却損	51
固定資産除却損	5 2,819
建替関連損失	1,343
統合関連費用	182
特別損失合計	4,396
税引前当期純利益	16,137
法人税、住民税及び事業税	4,824
法人税等調整額	802
法人税等合計	4,021
当期純利益	12,115

〔営業原価明細書〕

(イ)土地建物賃貸費用明細書

区分	注記 番号	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		4,220	20.1
(うち固定資産税)		(3,746)	
物件費		10,136	48.3
(うち賃借料)		1,286	
(うち業務委託費)		1,242	
(うち修繕費)		2,129	
(うち土地建物管理費)		3,263	
(うち光熱水道費)		1,615	
減価償却費		6,617	31.6
計		20,974	100.0

(ロ)販売用不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)
土地原価		11,391	54.1
建物原価		9,659	45.9
計		21,051	100.0

(ハ)その他の営業費用明細書

区分	注記 番号	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)
1 その他売上原価		200	98.9
2 経費		2	1.1
計		202	100.0

株主資本等変動計算書

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位：百万円)

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益準備金	その他利益剰余金		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		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
当期変動額									
剰余金の配当			398	398			4,562	4,562	4,961
当期純利益							12,115	12,115	12,115
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									
当期変動額合計			398	398			7,553	7,553	7,154
当期末残高	17,000	3,600	9,465	13,065	650	22,082	102,585	125,317	155,383

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	42,313	203	42,109	190,338
当期変動額				
剰余金の配当				4,961
当期純利益				12,115
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	56,862	55	56,917	56,917
当期変動額合計	56,862	55	56,917	64,072
当期末残高	99,175	147	99,027	254,411

キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当事業年度
 (自 2020年4月1日
 至 2021年3月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	16,137
減価償却費	6,863
建替関連損失	1,343
受取補償金	380
固定資産除却損	2,819
賞与引当金の増減額(は減少)	60
貸倒引当金の増減額(は減少)	0
退職給付引当金の増減額(は減少)	2
受取利息及び受取配当金	6,714
支払利息	2,778
有形固定資産売却損益(は益)	4,433
投資有価証券売却損益(は益)	747
売上債権の増減額(は増加)	1,456
たな卸資産の増減額(は増加)	339
敷金及び保証金の増減額(は増加)	99
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	60
仕入債務の増減額(は減少)	1,755
その他	439
小計	15,209
利息及び配当金の受取額	6,714
利息の支払額	2,800
法人税等の支払額	974
補償金の受取額	380
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,529
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	43,967
有形固定資産の売却による収入	8,759
投資有価証券の取得による支出	10,395
投資有価証券の売却による収入	3,380
短期貸付金の実行による支出	900
短期貸付金の回収による収入	500
長期貸付金の実行による支出	90
出資金の払込による支出	2
建替関連費用の支出	1,343
固定資産除却にかかる支出	51
その他	500
投資活動によるキャッシュ・フロー	44,610

(単位：百万円)

当事業年度
(自 2020年4月1日
至 2021年3月31日)

財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額(は減少)	101,160
長期借入金の返済による支出	44,083
コマーシャル・ペーパーの純増減額(は減少)	7,000
リース債務の返済による支出	16
配当金の支払額	4,562
財務活動によるキャッシュ・フロー	45,497
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	19,416
現金及び現金同等物の期首残高	26,285
会社分割による現金同等物の減少額	35,000
現金及び現金同等物の期末残高	1 10,701

〔注記事項〕

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ取引により生じる債権及び債務

時価法

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

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)

4 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。

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

(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を採用しております。

5 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計上しております。

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異は、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、それぞれ発生翌事業年度から費用処理しております。

過去勤務費用は、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、発生した事業年度から費用処理しております。

(4) 役員退職慰労引当金

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

6 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。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の判定を省略しております。

7 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。

8 その他財務諸表作成のための基本となる事項

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。

(重要な会計上の見積り)

賃貸事業目的で保有する固定資産の減損

(1)当事業年度の財務諸表に計上した金額

減損損失：該当なし

対象となる資産の残高：437,010百万円

当事業年度においては減損損失を計上しておりませんが、翌事業年度の財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性に鑑みて開示項目として識別しております。

(2)財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

算定方法

資産のグループごとを実施する減損損失の算定プロセスは、主に以下の通りです。

(a)減損の兆候

営業利益が2期連続で赤字もしくは赤字となる見込みとなっている場合

市場価格が帳簿価額から50%程度以上下落した場合

その他、「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針 第11項」に抵触する場合

(b)減損の認識

割引前将来キャッシュ・フローについては、経営者の最善の見積りにより決定された当該年度の業績着地見込み並びに経済的残存使用年数等に基づき算定しております。

主要な資産の正味売却価額もしくは回収可能価額を割引前将来キャッシュ・フローに加算しております。

上記により算定された割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を上回る場合においては「減損の測定」を実施せず、下回った場合には以下の「減損の測定」を実施しております。

(c)減損の測定

「減損の認識」の判定に抵触したものに関してのみ実施しております。

正味売却価額は主に不動産鑑定士による評価によっており、使用価値は将来キャッシュ・フロー等を基礎としております。

回収可能価額は、正味売却価額と使用価値のいずれか高いものとしており、回収可能価額が帳簿価額を下回っている場合のみ、減損損失を計上しております。

主要な仮定

(a)上記算定を実施するにあたっては最高財務責任者を含む経営者の最善の見積りを実施しております。

(b)当該見積りを実施するにあたっては、「想定賃料の水準」「想定稼働率」「キャップレート」等の仮定を置いておりますが、新型コロナウイルスの影響等を考慮のうえで、足元の営業損益を見積もっており、各種パラメータにおける成長率についてはゼロパーセントとしております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

上記の通り将来キャッシュ・フローは経営者が承認した事業計画等を基礎として、経営者の最善の見積りと判断により決定しますが、将来キャッシュ・フローに含まれる「想定賃料の水準」「想定稼働率」「キャップレート」等の各種要素の変動によって影響を受けるため、これらの見積りや回収可能価額の見直しが必要となった場合に、翌事業年度の財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

(未適用の会計基準等)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)

「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)

(1)概要

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

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日)

「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)

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

(1) 概要

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

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

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

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用に伴う変更

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 令和2年3月31日)を当事業年度から適用し、「注記事項」に(重要な会計上の見積り)を記載しております。

(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、当事業年度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。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	当事業年度 (2021年3月31日)
建物	65,207百万円
土地	146,788百万円
投資有価証券	42,126百万円
出資金	1,750百万円
計	255,872百万円

(2) 上記に対応する債務

	当事業年度 (2021年3月31日)
短期借入金	1,000百万円
1年内返済予定の長期借入金	34,614百万円
長期借入金	145,593百万円
計	181,207百万円

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	当事業年度 (2021年3月31日)
短期金銭債権	2,205百万円
長期金銭債権	90百万円
短期金銭債務	147,303百万円
長期金銭債務	119百万円

3 有形固定資産の保有目的の変更

当事業年度(2021年3月31日)

保有目的の変更により、有形固定資産(土地、建物その他)1,299百万円を販売用不動産に振替えております。

(損益計算書関係)

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

	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業原価	235百万円

- 2 関係会社との取引高は、次のとおりであります。

	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業収益	867百万円
営業費用	3,184百万円
営業取引以外の取引高	4,673百万円

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

	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
広告宣伝費	738百万円
給料及び手当	2,813百万円
賞与引当金繰入額	281百万円
退職給付費用	271百万円
役員退職慰労引当金繰入額	251百万円
業務委託費	2,060百万円
減価償却費	245百万円
租税公課	1,256百万円

販売費及び一般管理費のおおよその割合

販売費	50.34%
一般管理費	49.66%

- 4 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
土地	4,083百万円
建物他	350百万円
計	4,433百万円

- 5 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
建物	1,220百万円
構築物	2百万円
機械装置及び運搬具	1百万円
工具、器具及び備品	0百万円
その他無形固定資産	2百万円
解体撤去費用	1,591百万円
計	2,819百万円

(株主資本等変動計算書関係)

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	2,479,400	-	-	2,479,400

2. 配当に関する事項

(1) 金銭による配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年6月29日 定時株主総会	普通株式	495	200.00	2020年3月31日	2020年6月30日
2020年7月30日 臨時株主総会	普通株式	2,033	820.00	2020年6月30日	2020年7月31日
2020年11月30日 取締役会	普通株式	2,033	820.00	2020年9月30日	2020年12月18日

(2) 金銭以外による配当金支払額

決議	株式の種類	配当財産の種類	配当財産の帳簿価額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年7月30日 臨時株主総会	普通株式	有価証券	398	160.92	2020年6月30日	2020年7月31日

(注)当社が保有する中央日本土地建物グループ株式会社の普通株式31千株を現物配当するものであります。

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

決議	株式の種類	配当の 原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,512	610.00	2021年3月31日	2021年6月29日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として賃貸ビルに係る設備であります。

リース資産の減価償却の方法

注記事項「重要な会計方針 4 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち、解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位：百万円)

	当事業年度 (2021年3月31日)
1年内	415
1年超	4,990
合計	5,405

(貸主側)

(単位：百万円)

	当事業年度 (2021年3月31日)
1年内	9,745
1年超	29,796
合計	39,542

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。

当事業年度(2021年3月31日)

(単位:百万円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,701	10,701	
(2) 投資有価証券			
その他有価証券	181,691	181,691	
資産計	192,392	192,392	
(1) 短期借入金	148,225	148,225	
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	301,977	304,375	2,397
負債計	450,202	452,600	2,397
デリバティブ取引	(212)	(212)	

(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、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

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) 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	2021年3月31日
非上場株式等*1	21,565
関係会社株式等*1	50,498
出資金等*1	15,784
長期預り敷金保証金*2	25,555

(*1) 非上場株式等、関係会社株式等及び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。なお、関係会社株式等の内訳は、子会社株式(15,873百万円)、関連会社株式(2,661百万円)及びその他の関係会社有価証券(31,962百万円)であります。

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

当事業年度(2021年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	10,701			

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

当事業年度(2021年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	148,225					
長期借入金	67,136	50,664	46,423	52,724	32,540	52,489
合計	215,361	50,664	46,423	52,724	32,540	52,489

(有価証券関係)

1 その他有価証券

当事業年度(2021年3月31日)

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの			
株式	176,237	33,736	142,500
その他	1,561	358	1,203
小計	177,798	34,095	143,703
貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの			
株式	3,892	4,858	966
小計	3,892	4,858	966
合計	181,691	38,953	142,737

(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。

2 事業年度中に売却したその他有価証券

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位：百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	1,971	798	47
その他			
合計	1,971	798	47

(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

当事業年度(2021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	212
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	33,712	25,026	(*)

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

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

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

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

2 確定給付制度

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

	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
退職給付債務の期首残高	5,745百万円
勤務費用	330百万円
利息費用	35百万円
退職給付の支払額	208百万円
その他	60百万円
退職給付債務の期末残高	5,842百万円

(2)年金資産の期首残高と期末残高の調整表((3)に掲げられた簡便法を適用した制度を除く)

	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
年金資産の期首残高	3,159百万円
期待運用収益	43百万円
事業主からの拠出額	147百万円
退職給付の支払額	46百万円
その他	1百万円
年金資産の期末残高	3,303百万円

(3)簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
退職給付引当金の期首残高	40百万円
退職給付費用	7百万円
退職給付の支払額	4百万円
退職給付引当金の期末残高	43百万円

(4)退職給付債務及び年金資産の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金及び前払年金費用の調整表

	当事業年度 (2021年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	3,741百万円
年金資産	3,303百万円
	438百万円
非積立型制度の退職給付債務	2,144百万円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,583百万円
退職給付引当金	2,583百万円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,583百万円

(注) 簡便法を適用した制度を含みます。

(5)退職給付費用及びその内訳項目の金額

	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
勤務費用	330百万円
利息費用	35百万円
期待運用収益	43百万円
数理計算上の差異の費用処理額	56百万円
過去勤務債務の費用処理額	2百万円
簡便法で計算した退職給付費用	7百万円
確定給付制度に係る退職給付費用	271百万円

(6)年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

	当事業年度 (2021年3月31日)
生保一般勘定 (注)	100%
合 計	100%

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

長期期待運用収益率の設定方法

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

(7)数理計算上の差異の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
割引率	0.7%
長期期待運用収益率	1.4%

なお、予想昇給率については、2021年4月1日を基準日として算定した年齢別昇給指数を使用しております。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	当事業年度 (2021年3月31日)
繰延税金資産	
投資有価証券評価損	336百万円
出資金評価損	296百万円
販売用不動産評価損	3,256百万円
固定資産除却損	471百万円
減損損失	769百万円
退職給付引当金	791百万円
役員退職慰労引当金	171百万円
未払事業税	210百万円
その他	575百万円
繰延税金資産小計	6,879百万円
将来減算一時差異等の合計に係る 評価性引当額	4,033百万円
評価性引当額小計	4,033百万円
繰延税金資産合計	2,845百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	43,581百万円
分割時受入資産評価益	9,381百万円
その他	240百万円
繰延税金負債合計	53,204百万円
繰延税金負債の純額	50,358百万円

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

	当事業年度 (2021年3月31日)
法定実効税率	30.62%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.06%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	5.50%
住民税均等割等	0.04%
評価性引当額	0.31%
その他	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	24.92%

(賃貸等不動産関係)

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

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する当事業年度末の財務諸表計上額及び時価は次の通りであります。

(単位：百万円)

			当事業年度 (自 2020年 4月 1日 至 2021年 3月31日)
賃貸等不動産	貸借対照表 計上額	期首残高	375,260
		期中増減額	43,047
		期末残高	418,307
	期末時価	648,821	
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	貸借対照表 計上額	期首残高	33,180
		期中増減額	14,477
		期末残高	18,702
	期末時価	48,900	

- (注) 1 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、当事業年度の主な増加は、物件取得33,363百万円、竣工に伴う資産計上処理5,370百万円であり、主な減少は、物件売却4,306百万円、減価償却費6,250百万円であります。
- 3 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。
- 4 賃貸用オフィスビルの一部については、当社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

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

(単位：百万円)

			当事業年度 (自 2020年 4月 1日 至 2021年 3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益		32,351
	賃貸費用		18,414
	差額		13,936
	その他(売却損益等)		5,707
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	賃貸収益		3,180
	賃貸費用		1,961
	差額		1,218
	その他(売却損益等)		1,545

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

(企業結合等関係)

I 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

当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

当社を分割会社とし、中央日本土地建物グループ株式会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

中央日本土地建物グループ株式会社は、2020年4月1日付で、当社及び中央不動産株式会社により、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、当社において発行した社債に係る権利義務を中央日本土地建物グループ株式会社が承継することにより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、中央日本土地建物グループ株式会社は当社に対し、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、中央日本土地建物グループ株式会社が当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当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、中央日本土地建物グループ株式会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25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、中央日本土地建物グループ株式会社が承継する債務は免責的債務引受の方法により承継しております。

エ. 吸収分割承継会社の資本金及び資本準備金

中央日本土地建物グループ株式会社は、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

当社の報告セグメントは、当社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。

当社は、都市開発事業、住宅事業を中心に事業を展開しており、「都市開発事業」、「住宅事業」及び「不動産ソリューション事業」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・賃貸・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

2 報告セグメントの変更等に関する事項

当社が行う賃貸住宅事業は、従来、「都市開発事業」に区分しておりましたが、住宅ブランド「BAUS」立ち上げ後の経営管理体制等の実態を踏まえ、当事業年度より、「住宅事業」へと区分変更しております。なお、当社の前連結会計年度のセグメント情報については、変更後のセグメント利益又は損失、資産その他の項目の算定方法により作成したものを記載しております。

また、不動産ファンドの組成・運用並びに不動産証券化に関わるコンサルティングを行う「資産運用事業」は、従来より報告セグメントとしておりますが、当社（個別）財務諸表においては量的な重要性が低いため、「その他」に含めて記載しております。なお、当社の前連結会計年度のセグメント情報については、当該事業の質的重要性に鑑み、報告セグメントに含めて記載しております。

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、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

4 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

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	調整額 (注) 2	財務諸表 計上額 (注) 3
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リューション 事業	計			
営業収益							
外部顧客への営業収益	32,307	29,510	516	62,333	56		62,390
セグメント間の内部営業利益 収益又は振替高							
計	32,307	29,510	516	62,333	56		62,390
セグメント利益 又は損失()	12,224	3,531	335	15,420	0	4,678	10,742
セグメント資産	449,568	108,591	118	558,278	455	237,250	795,984
その他の項目							
減価償却費	5,542	1,135	0	6,678	17	149	6,845
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	41,750	1,835		43,586		259	43,845

- (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、当社厚生施設等の賃貸収入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は、主に各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であり、その内訳は、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、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〕

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

〔報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報〕

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

〔報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報〕

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

〔報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報〕

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

〔関連当事者情報〕

1. 関連当事者との取引

(ア) 当社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	中央日本土地建物グループ(株)	東京都千代田区	10,000	(被所有) 直接 100.0	事業活動の 経営管理等	キャッシュ・マネジメントシステムによる資金の借入(注1) 利息の支払	347	短期借入金	147,225

(注) 1. キャッシュ・マネジメント・システムによる資金の借入については、基本契約に基づき資金の貸付、借入については残高が毎日変動するため、期末残高のみを記載しております。また、借入金利は市場金利を勘案して決定しております。

2. 取引条件については市場価格等を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

3. 取引金額及び期末残高には、消費税等を含めておりません。

(イ) 当社の子会社及び関連会社等

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	日本土地建物販売(株)	東京都千代田区	450	(所有) 直接 100.0	不動産売買・賃貸借の仲介	資金の貸付		短期貸付金	1,623
						利息の受取	14		
						配当金の受取	850		
関連会社	(有)ファースト・ユーを営業者とする匿名組合	東京都港区	42,050		匿名組合出資	分配金の受取	732	その他の関係会社有価証券	23,366

(注) 1. 取引条件については市場価格を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

2. 取引金額及び期末残高には、消費税等を含めておりません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

中央日本土地建物グループ株式会社(非上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引等)

当社は、2021年4月1日に当社の親会社である中央日本土地建物グループ株式会社（以下、「当社親会社」という。）及び同社の連結子会社6社との間において、吸収合併及び吸収分割等による事業別組織再編を実施いたしました。

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日で当社親会社へ現物配当することによる完全子会社化（当社親会社直接保有化）

(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

・ 事業名称：日本土地建物株式会社（当社）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

・ 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

企業結合の法的形式

中央不動産株式会社及び当社を吸収分割会社、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) 当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（当社）

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

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、当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

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

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日付で吸収合併後の中央日本土地建物株式会社(当社)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日に当社親会社へ現物配当することによる完全子会社化(当社親会社直接保有化)

(7) 取引の目的を含む取引の概要

日本土地建物グループと中央不動産グループの経営統合により、中央日本土地建物グループは、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親会社が設立され、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月開催の各社の臨時株主総会決議を経ております。

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 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、共通支配下の取引として処理を行う予定であります。

(1株当たり情報)

項目	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	102,609.93円
1株当たり当期純利益金額	4,886.50円

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

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当事業年度 (2021年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	254,411
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	
普通株式に係る純資産額(百万円)	254,411
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	2,479,400

3 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益金額(百万円)	12,115
普通株主に帰属しない金額(百万円)	
普通株式に係る当期純利益(百万円)	12,115
普通株式の期中平均株式数(株)	2,479,400

附属明細表
〔有価証券明細表〕
〔株式〕

		銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資 有価証券	その他 有価証券	東京センチュリー(株)	15,712,600	116,901
		ダイフク(株)	3,207,500	34,769
		神鋼不動産(株)	2,883	4,919
		大和ハウス工業(株)	1,449,000	4,696
		タクマ(株)	1,305,000	3,128
		戸田建設(株)	2,233,000	1,810
		清水建設(株)	1,987,000	1,780
		(株)オリエン特・コーポレーション	11,500,000	1,771
		(株)資生堂	194,000	1,439
		ケイ・エス・オー(株)	23,000	1,338
		(株)みずほフィナンシャルグループ	769,045	1,229
		日本毛織(株)	1,048,000	1,079
		テイカ(株)	694,500	1,032
		日鉄興和不動産(株)	8,547	999
		SOMPOホールディングス(株)	216,250	917
		NISSHA(株)	654,500	896
		(株)日本通運	108,600	894
		日機装(株)	771,000	868
		(株)西武ホールディングス	694,000	846
		(株)センチュリー21・ジャパン	700,000	768
		名古屋ビルディング(株)	21,000	693
		飯野海運(株)	1,240,500	657
		セイコーホールディングス(株)	299,000	561
		NGB(株)	2,000	480
		京阪ホールディングス(株)	100,000	460
		日本道路(株)	55,000	452
		トモニホールディングス(株)	1,333,200	431
		アフラック	74,000	424
		日本ハーデス(株)	248	394
		(株)福邦銀行	850,000	382
		清和総合建物(株)	14,240	309
		澁澤倉庫(株)	116,400	263
		(株)テクノ菱和	281,930	246
		岩崎電気(株)	154,600	241
		井関農機(株)	142,450	234
		イオンストアーズ香港	7,350,000	212
		(株)エフエム東京	20,000	206
		その他 (38銘柄)	3,121,292	2,131
	合計	58,454,285	190,872	

〔その他〕

銘柄		投資口数等 (口)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資 有価証券	その他 有価証券	(匿名組合出資等)		
		合同会社ダブルオーセブン	1,150	
		合同会社ダブルオーシックス	950	
		DREAM US Core Fund 1, L.P.	485	
		合同会社ダブルオーエイト	470	
		合同会社ダブルオーナイン	350	
		合同会社ダブルオーテン	300	
		(投資事業有限責任組合)		
		アーキタイプベンチャーファンド2号投資 事業有限責任組合	212	
		マーキュリア・ビズテック投資事業有限責 任組合	146	
		(不動産投資信託)		
		日本土地建物プライベートリート投資法人	6,550	6,758
		アドバンスレジデンス投資法人	4,500	1,561
	合計	11,050	12,384	

〔有形固定資産等明細表〕

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形 固定資産	建物	209,842	15,805	12,421	6,184	213,226	93,982
	構築物	3,295	214	106	121	3,403	2,352
	機械及び装置	2,618	196	47	126	2,767	2,206
	工具、器具及び備品	3,051	346	105	257	3,293	2,600
	土地	285,743	28,502	4,522	-	309,723	-
	リース資産	108	53	-	16	162	64
	建設仮勘定	10,182	1,100	3,486	-	7,796	-
	計	514,843	46,219	20,691	6,706	540,372	101,206
無形 固定資産	借地権	1,665	-	-	-	1,665	-
	その他	733	271	29	139	975	456
	計	2,399	271	29	139	2,641	456

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

土地	博多駅前三丁目案件	5,360百万円
	虎ノ門セントラルビル	5,219
	コニシビル	4,048
	渋谷NRビル本館	3,951
	八王子市事業用地	3,821
建物	REVZO日本橋堀留町	3,037百万円

2 「当期首残高」及び「当期末残高」は取得価額で記載しております。

〔社債明細表〕

該当事項はありません。

〔借入金等明細表〕

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	47,065	148,225	0.50%	
1年以内に返済予定の長期借入金	53,324	67,136	0.68%	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	292,727	234,841	0.68%	2036年10月31日
その他有利子負債				
リース債務(1年以内返済予定)	11	17		
リース債務(1年超返済予定)	49	79		2023年6月11日
合計	393,179	450,300		

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	50,664	46,423	52,724	32,540
その他有利子負債	44	35		

〔引当金明細表〕

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	126		0	125
賞与引当金	341	281	341	281
退職給付引当金	2,625	271	313	2,583
役員退職慰労引当金	519	299	259	560

〔資産除去債務明細表〕

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

(2) [主な資産及び負債の内容]

流動資産

現金及び預金

区分	貸借対照表計上額(百万円)
預金	
現金	1
当座預金	10,008
普通預金	590
通知預金	100
別段預金	1
合計	10,701

固定負債

繰延税金負債

繰延税金負債は50,358百万円であり、その内容については「注記事項(税効果会計関係)」に記載しております。

(中央不動産株式会社)

1 財務諸表等

(1)〔財務諸表〕

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

また、2020年3月期においては計算書類を作成のうえ会社法監査を受けておりましたが、2021年3月期に関しては2021年4月1日に、当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して合併を実施したことから、計算書類を作成しておらず、会社法上の監査は受けておりません。

〔貸借対照表〕

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,644	4,114
未収金	70	76
前払費用	135	123
その他流動資産	36	23
流動資産合計	8,886	4,337
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1 37,845	1 36,795
構築物(純額)	386	398
車両(純額)	0	0
器具備品(純額)	215	243
土地	1,3 148,785	1,3 149,081
建設仮勘定	1 124	1 332
リース資産	7	4
有形固定資産合計	2 187,366	2 186,856
無形固定資産		
借地権	1,038	1,038
リース資産	15	10
その他無形固定資産	41	33
無形固定資産合計	1,095	1,082
投資その他の資産		
投資有価証券	1 16,873	1 24,714
関係会社株式	2,131	323
会員権	149	145
差入保証金敷金	26	24
長期前払費用等	72	255
その他投資等	10	10
預託金貸倒引当金	43	44
投資その他の資産合計	19,222	25,429
固定資産合計	207,684	213,369
資産合計	216,571	217,706
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 5,419	1 8,279
1年内返済予定の長期借入金	1 29,782	1 20,509
リース債務	7	7
未払金	281	1,020
未払費用	104	112

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
未払法人税等	1,362	697
未払消費税等	-	326
前受金	1,333	1,819
預り金	12	26
賞与引当金	59	31
その他流動負債	8	15
流動負債合計	38,373	32,848
固定負債		
長期借入金	1 76,322	1 75,606
リース債務	15	7
預り保証金	22	22
預り敷金	1 8,918	1 9,013
退職給付引当金	428	416
役員退職慰労引当金	29	17
資産除去債務	1,357	1,379
金利スワップ負債	111	99
繰延税金負債	11,001	13,205
再評価に係る繰延税金負債	3 5,637	3 5,637
固定負債合計	103,844	105,406
負債合計	142,218	138,254
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,730	2,730
資本剰余金		
その他資本剰余金	18,303	17,383
資本剰余金合計	18,303	17,383
利益剰余金		
利益準備金	682	682
その他利益剰余金		
別途積立金	32,070	35,070
繰越利益剰余金	10,699	7,637
利益剰余金合計	43,451	43,389
株主資本合計	64,485	63,502
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,792	10,865
繰延ヘッジ損益	77	68
土地再評価差額金	3 5,152	3 5,152
評価・換算差額等合計	9,867	15,949
純資産合計	74,352	79,452
負債純資産合計	216,571	217,706

〔損益計算書〕

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月31日)	当事業年度 (自 2020年 4月 1日 至 2021年 3月31日)
営業収益	14,470	14,606
不動産賃貸業務収入	13,238	13,501
仲介・鑑定その他業務収入	1,231	1,105
営業原価	7,396	7,656
不動産賃貸業務原価	7,163	7,484
仲介・鑑定その他業務原価	232	171
営業総利益	7,073	6,950
販売費及び一般管理費		
役員報酬	75	51
給与及び手当	1,130	913
賞与引当金繰入額	59	155
退職給付費用	92	98
役員退職慰労引当金繰入額	15	5
委託顧問費	46	421
業務委託費	33	38
減価償却費	21	11
租税公課	173	158
その他	238	353
販売費及び一般管理費合計	1,886	2,207
営業利益	5,187	4,743
営業外収益		
受取配当金	571	620
その他営業外収益	16	26
営業外収益合計	588	647
営業外費用		
支払利息	1,014	914
その他営業外費用	28	9
営業外費用合計	1,043	923
経常利益	4,732	4,466

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月 31日)	当事業年度 (自 2020年 4月 1日 至 2021年 3月 31日)
特別利益		
固定資産売却益	-	1,571
関係会社株式売却益	947	-
投資有価証券売却益	279	157
その他特別利益	35	61
特別利益合計	1,262	790
特別損失		
統合関連費用	108	897
固定資産売却損	-	2,43
固定資産除却損	3,71	3,488
投資有価証券売却損	-	21
関係会社株式評価損	-	207
環境対策費用	63	52
減損損失	141	-
建物解体費用	94	46
その他	42	58
特別損失合計	521	1,815
税引前当期純利益	5,473	3,441
法人税、住民税及び事業税	1,790	1,474
法人税等調整額	147	396
法人税等合計	1,643	1,077
当期純利益	3,830	2,363

〔株主資本等変動計算書〕

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

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

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位：百万円)

	株 主 資 本		
	資 本 金	資本剰余金	
		その他 資本剰余金	資本剰余金 合 計
当期首残高	2,730	18,303	18,303
当期変動額			
別途積立金の積立			
剰余金の配当		920	920
当期純利益			
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			
当期変動額合計		920	920
当期末残高	2,730	17,383	17,383

	株 主 資 本				株 主 資 本 合 計
	利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合 計	
		別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	682	32,070	10,699	43,451	64,485
当期変動額					
別途積立金の積立		3,000	3,000		
剰余金の配当			2,425	2,425	3,346
当期純利益			2,363	2,363	2,363
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計		3,000	3,061	61	982
当期末残高	682	35,070	7,637	43,389	63,502

	評価・換算差額等				純 資 産 合 計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土 地 再評価差額金	評価・換算差額等 合 計	
当期首残高	4,792	77	5,152	9,867	74,352
当期変動額					
別途積立金の積立					
剰余金の配当					3,346
当期純利益					2,363
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	6,073	8		6,082	6,082
当期変動額合計	6,073	8		6,082	5,099
当期末残高	10,865	68	5,152	15,949	79,452

キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,473	3,441
減価償却費	2,639	2,583
減損損失	141	-
関連会社株式評価損益	-	207
投資有価証券売却損益(は益)	1,224	136
統合関連費用	108	897
預託金貸倒引当金の増減額(は減少)	0	0
賞与引当金の増減額(は減少)	3	27
退職給付引当金の増減額(は減少)	18	11
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	15	11
受取利息及び受取配当金	571	621
支払利息	1,039	915
固定資産売却損益(は益)	-	528
固定資産除却損	71	488
売上債権の増減額(は増加)	0	6
敷金及び保証金の増減額(は増加)	0	2
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	221	94
仕入債務の増減額(は減少)	6	47
その他	148	550
小計	8,040	7,793
利息及び配当金の受取額	571	621
利息の支払額	1,058	906
法人税等の支払額	635	2,108
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,919	5,399
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	9,644	3,331
無形固定資産の取得による支出	0	3
有形固定資産の売却による収入	-	1,365
有価証券の取得による支出	3,051	391
有価証券の売却による収入	2,574	2,037
その他	12	42
投資活動によるキャッシュ・フロー	10,110	365
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)	515	2,860
長期借入れによる収入	15,600	-
長期借入金の返済による支出	8,673	9,989
リース債務の純増減額(は減少)	8	7
配当金の支払額	321	2,425
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,080	9,563
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,889	4,530
現金及び現金同等物の期首残高	5,755	8,644
現金及び現金同等物の期末残高	1 8,644	1 4,114

〔注記事項〕

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

有価証券

a. その他有価証券

時価のあるものについては、決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないものについては、移動平均法による原価法

b. 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

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

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 退職給付引当金

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

(4) 役員退職慰労引当金

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

4. ヘッジ会計の処理の方法

(1) ヘッジ会計の方法

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金

(3) ヘッジ方針

金利リスクの低減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(重要な会計上の見積り)

賃貸事業目的で保有する固定資産の減損

(1) 当年度の財務諸表に計上した金額

減損損失	該当なし
対象となる資産の残高	187,586百万円

当年度においては減損損失を計上しておりませんが、翌事業年度の財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性に鑑みて開示項目として識別しております。

(2) 財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

算定方法

資産のグルーピングごとに実施する減損損失の算定プロセスは、主に以下の通りです。

(a) 減損の兆候

- 営業利益が2期連続で赤字もしくは赤字となる見込みとなっている場合
- 市場価格が帳簿価額から50%程度以上下落した場合
- その他、「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針第11項」に抵触する場合

(b) 減損の認識

- 割引前将来キャッシュ・フローについては、経営者の最善の見積りにより決定された当該年度の業績着地見込並びに経済的残存使用年数等に基づき算定しております。
- 主要な資産の正味売却価額もしくは回収可能価額を割引前将来キャッシュ・フローに加算しております。
- 上記により算定された割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を上回る場合においては「減損の測定」を実施せず、下回った場合には以下の「減損の測定」を実施しております。

(c) 減損の測定

- 「減損の認識」の判定に抵触したものに関してのみ実施しております。
- 正味売却価額は主に不動産鑑定士による評価によっており、使用価値は割引前将来キャッシュ・フロー等を基礎としております。
- 回収可能価額は、正味売却価額と使用価値のいずれが高いものとしており、回収可能価額が帳簿価額を下回っている場合のみ、減損損失を計上しております。

主要な仮定

- (a) 上記算定を実施するにあたっては最高財務責任者を含む経営者の最善の見積りを実施しております。
- (b) 当該見積りを実施するにあたっては、「想定賃料の水準」「想定稼働率」「キャップレート」等の仮定を置いておりますが、新型コロナウイルスの影響等を考慮のうえで、足元の営業損益を見積もっており、各種パラメータにおける成長率についてはゼロパーセントとしております。

翌年度の財務諸表に与える影響

上記の通り将来キャッシュ・フローは経営者が承認した事業計画等を基礎として、経営者の最善の見積りと判断により決定しますが、将来キャッシュ・フローに含まれる「想定賃料の水準」「想定稼働率」「キャップレート」等の各種要素の変動によって影響を受けるため、これらの見積りや回収可能価額の見直しが必要となった場合に、翌事業年度の財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

(未適用の会計基準等)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)

「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)

(1) 概要

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

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日)

「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)

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

(1) 概要

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

・「金融商品に関する会計基準」における金融商品

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

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

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

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

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多いことから、今後さらに長期化した場合、賃料の減少、開発プロジェクトの計画スケジュール変更や、翌事業年度の当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保付債務は、以下のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
土地	143,367百万円	140,918百万円
建物	35,219百万円	33,110百万円
建設仮勘定	32百万円	5百万円
投資有価証券	8,226百万円	3,191百万円
合計	186,845百万円	177,225百万円

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
短期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	31,095百万円	14,064百万円
長期借入金	57,227百万円	60,622百万円
預り敷金	375百万円	375百万円
合計	88,698百万円	75,062百万円

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

2 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	48,031百万円	50,570百万円

3 土地の再評価

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

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

(損益計算書関係)

1 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年4月 1 日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月 1 日 至 2021年3月31日)
土地	-百万円	390百万円
建物他	-百万円	181百万円
計	-百万円	571百万円

2 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年4月 1 日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月 1 日 至 2021年3月31日)
土地	-百万円	21百万円
建物他	-百万円	21百万円
計	-百万円	43百万円

3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年4月 1 日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月 1 日 至 2021年3月31日)
建物	58百万円	487百万円
構築物	0百万円	0百万円
器具備品他	12百万円	0百万円
計	71百万円	488百万円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

該当ありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

該当ありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の金額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2020年6月29日 定時株主総会	普通株式	475百万円	74円	2020年 3月31日	2020年 6月30日
2020年7月30日 臨時株主総会	普通株式	975百万円	151円70銭	2020年 6月30日	2020年 7月31日
2020年11月30日 取締役会	普通株式	975百万円	151円70銭	2020年 9月30日	2020年 12月18日

決議	株式の種類	配当財産 の種類	配当財産の 帳簿価額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2020年7月30日 臨時株主総会	普通株式	有価証券	920百万円	143円25銭	2020年 6月30日	2020年 7月31日

(注)当社が保有する中央日本土地建物グループ株式会社の普通株式32千株を現物配当するものであります。

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

当社は2021年4月1日をもって当社を合併消滅会社、日本土地建物株式会社を合併存続会社と合併したため、該当ありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として賃貸ビル管理に係る設備等であります。

無形固定資産

主としてソフトウェア等であります。

リース資産の減価償却の方法

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

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち、解約不能なものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
1年内	4	1
1年超	1	-
合計	5	1

(貸主側)

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
1年内	6,387	6,219
1年超	21,432	22,276
合計	27,819	28,495

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前事業年度(2020年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

当事業年度(2021年3月31日)

(単位：百万円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	4,114	4,114	
(2) 投資有価証券 その他有価証券	21,428	21,428	
資産計	25,542	25,542	
(3) 短期借入金	8,279	8,279	
(4) 長期借入金	96,115	97,112	996
負債計	104,395	105,391	996
(5) デリバティブ取引(*)			
ヘッジ会計が適用されて いないもの			
ヘッジ会計が適用されて いるもの	(99)	(99)	

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

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

(1) 現金及び預金

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

(2) 投資有価証券

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

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

(3) 短期借入金

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

(4) 長期借入金

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

なお、1年内返済予定の長期借入金を含めて記載しております。

(5) デリバティブ取引

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

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

(単位：百万円)

区分	2020年3月31日	2021年3月31日
非上場株式等*1	3,341	2,420
組合等出資金等*2	2,300	865
預り敷金*3	8,918	9,013

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

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(2020年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	8,644			

当事業年度(2021年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	4,114			

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前事業年度(2020年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	5,419					
長期借入金	29,782	19,431	15,095	16,309	9,276	16,208
合計	35,202	19,431	15,095	16,309	9,276	16,208

当事業年度(2021年3月31日)

(単位：百万円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,279					
長期借入金	20,509	16,727	17,941	10,908	10,195	19,832
合計	28,788	16,727	17,941	10,908	10,195	19,832

(有価証券関係)

1. 子会社及び関連会社株式

子会社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ため、子会社及び関連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。

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
子会社株式	299	92
関連会社株式	231	231
合計	531	323

2. その他有価証券

前事業年度(2020年3月31日)

(単位：百万円)

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

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

当事業年度(2021年3月31日)

(単位：百万円)

区分	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	21,124	5,489	15,635
小計	21,124	5,489	15,635
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式	304	309	5
小計	304	309	5
合計	21,428	5,798	15,629

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

3. 事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位：百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	973	669	-
その他	1,013	-	3
合計	1,986	669	3

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位：百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	233	157	-
その他	1,804	-	21
合計	2,037	157	21

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されている取引

金利関連

前事業年度(2020年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

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

当事業年度(2021年3月31日)

(単位:百万円)

区分	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	2,920	2,760	99
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	26,360	22,463	()

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

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月31日)	当事業年度 (自 2020年 4月 1日 至 2021年 3月31日)
退職給付引当金の期首残高	446	428
退職給付費用	92	98
退職給付の支払額	110	109
退職給付引当金の期末残高	428	416

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

(単位：百万円)

	前事業年度 (2020年 3月31日)	当事業年度 (2021年 3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	428	416
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	428	416
退職給付引当金	428	416
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	428	416

(3) 退職給付費用

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2019年 4月 1日 至 2020年 3月31日)	当事業年度 (自 2020年 4月 1日 至 2021年 3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	92	98

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
繰延税金資産		
減価償却超過額	74百万円	69百万円
未払事業税・地方法人特別税	66百万円	47百万円
賞与引当金	18百万円	9百万円
貸倒引当金繰入超過額	13百万円	13百万円
退職給付引当金	131百万円	127百万円
役員退職慰労引当金	8百万円	5百万円
繰延ヘッジ損益	34百万円	30百万円
会員権評価減	25百万円	25百万円
販売用不動産評価損	545百万円	545百万円
固定資産除却損及び減損損失	1,156百万円	1,193百万円
投資有価証券評価損	49百万円	113百万円
資産除去債務	415百万円	422百万円
統合関連費用	33百万円	274百万円
前受工事代金	77百万円	216百万円
その他	8百万円	12百万円
繰延税金資産小計	2,658百万円	3,108百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	1,790百万円	1,854百万円
評価性引当額小計	1,790百万円	1,854百万円
繰延税金資産合計	868百万円	1,254百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,166百万円	4,764百万円
土地評価差額	9,683百万円	9,683百万円
その他	18百万円	12百万円
繰延税金負債合計	11,869百万円	14,460百万円
繰延税金負債の純額	11,001百万円	13,205百万円

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

	前事業年度 (2020年3月31日)	当事業年度 (2021年3月31日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.16%	0.15%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.14%	1.45%
評価性引当額	0.28%	1.86%
その他	0.10%	0.14%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	30.02%	31.32%

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

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

(単位：百万円)

		前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	83,876
		期中増減額	7,748
		期末残高	91,624
	期末時価	143,586	146,431
賃貸等不動産として使用 される部分を含む不動産	貸借対照表計上額	期首残高	97,199
		期中増減額	768
		期末残高	96,430
	期末時価	103,549	91,800

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加は、赤坂クロシェットビル・中野ビル・三田SSビルの土地建物取得7,548百万円、新丸の内センタービルのリニューアル工事の1,262百万円であり、主な減少は、減価償却費2,435百万円であります。
当事業年度の主な増加は、今出川学生寮の土地建物取得による1,241百万円、パウスステージ高田馬場竣工による579百万円、新丸の内センタービルのリニューアル工事の714百万円であり、主な減少は、アンビエンテ羽田の売却による789百万円、減価償却費2,407百万円であります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。
4. 賃貸用オフィスビルの一部については、当社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

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

(単位：百万円)

		前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	8,152	8,669
	賃貸費用	3,783	4,424
	差額	4,368	4,244
	その他(売却損益等)	134	82
賃貸等不動産として使用 される部分を含む不動産	賃貸収益	5,291	4,994
	賃貸費用	3,452	3,126
	差額	1,839	1,867
	その他(売却損益等)	0	0

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

(セグメント情報等)

[セグメント情報]

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社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」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの内容は以下の通りであります。

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 : マンションの企画・開発・賃貸

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

なお、従来、当社が営む不動産賃貸・開発等の「不動産賃貸・管理事業」及び「不動産ソリューション事業」のうち「不動産賃貸・管理事業」が営業収益等各種計数の太宗を占めており、実質的に単一セグメントであるため、セグメント情報の記載を省略しておりましたが、2020年4月1日に日本土地建物株式会社とともに共同株式移転の方式により持株会社を設立したのを機に「不動産賃貸・管理事業」を「都市開発事業」並びに「住宅事業」に細分化致しました。

これに伴い、当事業年度よりセグメント情報を作成しており、前事業年度のセグメント情報は、当事業年度の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

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、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リューション 事業	計		
営業収益						
外部顧客への営業収益	11,415	2,052	1,002	14,470		14,470
セグメント利益	4,733	1,155	307	6,196	1,009	5,187
セグメント資産	162,612	26,018	245	188,876	27,694	216,571
その他の項目						
減価償却費	2,024	550		2,575	20	2,596
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	9,477	165		9,643	2	9,645

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 1,009百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

なお、全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額27,694百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。なお、全社資産は各報告セグメントに帰属しない管理部門に係るものであり、主に投資有価証券、現金及び預金等であります。

2 セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リューション 事業	計		
営業収益						
外部顧客への営業収益	11,649	2,039	917	14,606		14,606
セグメント利益	4,655	1,122	268	6,047	1,304	4,743
セグメント資産	161,751	27,053	100	188,905	28,801	217,706
その他の項目						
減価償却費	2,010	508		2,518	10	2,529
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,318	1,996		3,314	20	3,335

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 1,304百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

なお、全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額28,801百万円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。なお、全社資産は各報告セグメントに帰属しない管理部門に係るものであり、主に投資有価証券、現金及び預金等であります。

2 セグメント利益は、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]

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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、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。

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、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]

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

都市開発事業にて59百万円、住宅事業にて70百万円、各報告セグメントに帰属しない管理部門において11百万円を計上しております。

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

[報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報]

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

[報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報]

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

[関連当事者情報]

関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

前事業年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

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

(注) 1. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

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

当事業年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引 金額 (百万円)	科目	期末 残高 (百万円)
親会社	中央日本土地建物グループ(株)	千代田区	10,000	子会社の 経営管理	被所有 直接 100	事業活動の 経営管理等 役員の兼任	キャッシュ・ マネジメント・システム による資金の 借入(注3)	19	短期 借入金	8,279
子会社	中央ビルマネジメント㈱	千代田区	30	ビル 管理他	所有 直接 100	当社保有不動産 の管理・運営委 託、役員の兼任	管 理 委託費 の支払	1,321	前払費用	119

(注) 1. 取引金額には消費税等は含まれておりません。

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

3. キャッシュ・マネジメント・システムによる資金の貸付、借入については、基本契約に基づき残高が毎日変動するため、期末残高のみを記載しております。また、金利は市場金利を勘案して決定しております。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	11,567.37円	12,360.70円
1株当たり当期純利益金額	595.86円	367.77円

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

2 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益 (百万円)	3,830	2,363
普通株主に帰属しない金額 (百万円)		
普通株主に係る当期純利益 (百万円)	3,830	2,363
普通株主の期中平均株式数 (株)	6,427,800	6,427,800

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引等)

2021年4月1日に当社の親会社である中央日本土地建物グループ株式会社(以下、「当社親会社」という。)及び当社を含む同社の連結子会社7社間において、吸収合併及び吸収分割等による事業別組織再編を実施いたしました。

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

当社親会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日付で当社親会社へ現物配当することによる完全子会社化(当社親会社直接保有化)。

(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

・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

・事業名称：中央不動産株式会社(当社)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

企業結合の法的形式

当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(当社)

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

企業結合の法的形式

当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

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

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日付で吸収合併後の中央日本土地建物株式会社(当社)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日に当社親会社へ現物配当することによる完全子会社化(当社親会社直接保有化)。

(7) 取引の目的を含む取引の概要

中央不動産グループと日本土地建物グループの経営統合により、中央日本土地建物グループは、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親会社が設立され、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、本事業別再編につきましては、2021年1月開催の各社の臨時株主総会決議を経ております。

附属明細表

[有価証券明細表]

[株式]

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
(その他有価証券)		
東京センチュリー(株)	1,448,250	10,774
新電元工業(株)	680,000	2,210
(株)帝国ホテル	959,000	1,911
日本ゼオン(株)	1,000,000	1,769
清和綜合建物(株)	49,852	1,371
(株)オリエントコーポレーション	7,675,000	1,181
澁澤倉庫(株)	411,700	931
古河機械金属(株)	687,700	918
(株)安藤・間	893,150	758
山万(株)	1,124,000	488
ジェイ エフ イー ホールディングス(株)	283,000	385
清水建設(株)	339,400	304
(株)有終コーポレーション	11,150	206
みずほキャピタル(株)	207	105
(株)みずほフィナンシャルグループ	60,010	95
東洋シャッター(株)	114,159	77
(株)芝パークホテル	256,000	77
日新建物(株)	5,900	71
三井住友トラスト・ホールディングス(株)	11,900	45
デンヨー(株)	20,000	41
ケイ・エス・オー(株)	3,200	40
その他(8銘柄)	248,670	80
合計	16,282,248	23,849

[その他]

種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額(百万円)
(投資有価証券)		
(その他有価証券)		
ヘルスケアプロパティーズ合同会社	-	474
厚木森の里特定目的会社	-	391
合計	-	865

[有形固定資産等明細表]

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	当期末 減価償却 累計額 又は償却 累計額	当期 償却額	差引当期末 残高
有形 固定 資産	建物				85,196	48,400	2,386	36,795
	構築物				1,323	925	43	398
	車両				1	0	0	0
	器具備品				1,439	1,195	79	243
	土地				149,081 [10,617]			149,081
	建設仮勘定				332			332
	リース資産				52	47	3	4
	有形固定資産計				237,427 [10,617]	50,570	2,512	186,856
無形 固定 資産	借地権				1,038			1,038
	リース資産				34	24	4	10
	その他				70	36	11	33
	無形固定資産計				1,143	60	16	1,082
長期前払費用等					471	216	33	255

- (注) 1 有形固定資産の当事業年度における増加額及び減少額がいずれも当事業年度末における有形固定資産の総額の5%以下であるため、「当期首残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。
- 2 無形固定資産の金額が資産総額の1%以下であるため「当期首残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。
- 3 「当期首残高」「当期末残高」の[]内は内書きで、土地の再評価に関する法律(1998年法律第34号)により行った土地の再評価実施前の帳簿価額との差額であります。

[社債明細表]

該当事項はありません

[借入金等明細表]

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	5,419	8,279	0.597	
1年以内に返済予定の長期借入金	29,782	20,509	0.729	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	76,322	75,606	0.819	2039年5月25日
その他有利子負債				
リース債務(1年以内返済予定)	7	7		
リース債務(1年超返済予定)	15	7		2024年3月27日
合計	111,547	104,410		

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	16,727	17,941	10,908	10,195
その他有利子負債	6	1		

[引当金明細表]

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額 (目的使用)	当期減少額 (その他)	当期末残高
預託金貸倒引当金	43	0			44
賞与引当金	59	155	183		31
役員退職慰労引当金	29	5	16		17

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

[資産除去債務明細表]

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

(2) [主な資産及び負債の内容]

流動資産

現金及び預金

区分	貸借対照表計上額(百万円)
預金	
当座預金	10
普通預金	4,103
合計	4,114

固定負債

繰延税金負債

繰延税金負債は13,205百万円であり、その内容については「注記事項(税効果会計関係)」に記載しております。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日、その他定めた基準日
1単元の株式数	50株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店
買取手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告は、電子公告にて行う。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告にすることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載する方法により行う。なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次の通りです。 https://www.chuo-nittochi.co.jp/e-publicnotice/
株主に対する特典	なし

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

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

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

2 【その他の参考情報】

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

(1) 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
(3) 半期報告書	(第1期中) 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	2020年12月24日 関東財務局長に提出
(4) 有価証券届出書(通常方式)及びその添付書類	無担保社債発行に係る有価証券届出書であります。	2021年2月22日 関東財務局長に提出
(5) 有価証券届出書の訂正届出書(通常方式)	2021年2月22日提出の(4)有価証券届出書(無担保社債発行)の訂正届出書であります。	2021年3月5日 関東財務局長に提出
(6) 有価証券届出書の訂正届出書(通常方式)	2021年2月22日提出の(4)有価証券届出書(無担保社債発行)の訂正届出書であります。	2021年3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。

独立監査人の監査報告書

2021年6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 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

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連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、中央日本土地建物グループ株式会社及び連結子会社の2021年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は、2021年4月1日に会社及び連結子会社7社間において、吸収合併及び吸収分割等による事業別組織再編を実施している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

監査上の主要な検討事項

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

経営統合に関する負ののれん発生益の算定の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>注記事項（企業結合等関係）に記載されているとおり、会社は2021年3月31日に終了する連結会計年度において、連結損益計算書上、特別利益区分に負ののれん発生益86,345百万円を計上している。</p> <p>会社は、日本土地建物株式会社と中央不動産株式会社との経営統合の一環で、2020年4月1日付で株式移転により共同持株会社として設立されており、当該負ののれんは本組織再編に伴って発生したものである。</p> <p>負ののれんが生じると見込まれる場合には、すべての識別可能資産及び負債が把握されているか、また、それに対応する取得原価の配分が適切に行われているかどうかを見直し、この見直しによってもなお、取得価額が受け入れた資産や引き受けた負債に配分された純額を下回る場合には、その差額が負ののれんとして処理されることとなる。</p> <p>会社の当該負ののれんの算定プロセスに関して、取得価額の算定の重要な要素である株式移転比率の算定、並びに識別可能資産及び負債の時価評価において、それぞれ基礎として使用されている事業計画に基づくキャッシュ・フロー、及び識別可能な資産のうち不動産評価における将来の賃貸不動産の市況は、経営者の予測において主観的な判断を伴い、当該評価上の仮定は不確実性を伴うものである。</p> <p>上記に加えて、本組織再編は、当年度に発生した重要な取引であり、計上された負ののれんの金額的重要性に鑑みて、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、当該負ののれんの算定を検討するにあたり、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 企業結合の概要及びその進捗状況の理解のため、取締役会及び臨時株主総会の議事録の閲覧を行うとともに株式移転計画書を閲覧した。 取得価額の算定における株式移転比率について、会社が決定した際に参考にした第三者算定機関による算定・分析結果に対して当監査法人のネットワーク・ファームの評価専門家によるレビュー結果を入手の上、閲覧した。 取得価額の算定における株式移転比率について、算定で使用された将来キャッシュ・フローについて、取締役会で承認された事業計画との整合性を検証するとともに、過去実績からの趨勢分析を実施した結果と比較した。また、経営者の見積りプロセスの有効性を評価するために、過年度における事業計画とその実績を比較した。 識別可能資産及び負債への取得原価の配分において、中央不動産株式会社が保有する不動産の評価にあたっては、当監査法人がリスクを勘案して設定した一定の要件を満たす物件について、賃料水準やキャップレート等の重要な仮定と方法の評価に関して支援を得るために当監査法人のネットワーク・ファームの不動産評価の専門家を関与させた。 負ののれん算定表を入手し、その正確性を検証した。

賃貸事業目的で保有する固定資産の減損	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社の連結子会社は、2021年3月31日現在、賃貸事業において保有する不動産を、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、連結貸借対照表上、固定資産として、建物、構築物及び土地等において709,321百万円（総資産の61.3%）計上している。</p> <p>不動産賃貸事業は、景気動向の影響を受け、将来における不動産賃貸市場等のマーケットの動向等に晒されており、賃料水準の下落や稼働率の低下等により、賃貸不動産の帳簿価額を回収できなくなる可能性がある。</p> <p>会社の当該不動産の減損の判定プロセスは、将来の賃貸不動産の市況についての経営者の予測や期待において主観的な判断を伴うものである。また、会社による将来キャッシュ・フローの見積りにおける重要な仮定は、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、事業計画等の基礎となる賃貸不動産の想定賃料の水準、想定稼働率、キャップレート等である。</p> <p>以上より、賃貸事業目的で保有する不動産の減損は、連結財務諸表への潜在的な影響が大きく、経営者による仮定と判断を伴うものであり、当監査法人は監査上の検討において高度な判断を要することから、監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、賃貸事業において保有する不動産に関して、減損の兆候の識別及び減損の認識の判定が適切に行われているかを検討するために、主として以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 会社が作成した減損の検討資料を入手し、その正確性を確かめるために物件別損益及び帳簿価額を会計帳簿と突合するとともに、評価額を会社による評価と突合した。 減損の兆候が識別されたすべての物件を対象に帳簿価額と割引前キャッシュ・フローの合計額の比較を行った。 将来キャッシュ・フローの見積り期間について、主要な資産の経済的残存使用年数と比較した。 将来キャッシュ・フローについて、経営者によって承認された事業計画等との整合性を検討した。 当監査法人がリスクを勘案して設定した一定の要件を満たす物件につき、評価及びキャッシュ・フローに係る重要な仮定である賃料、稼働率、キャップレート等の設定根拠を把握するために、会社が使用した内部評価書の閲覧並びに不動産鑑定士を含む所管部署への質問を行った。また、重要な仮定に使用されたインプット情報と外部情報の整合性を検討するために、外部機関の公表情報等との比較を行った。 評価に影響する事象の有無やその内容を把握するために、取締役会等各種会議体の議事録の閲覧及び所管部署への質問を実施し、把握された事象が減損判定に反映されているかを検討した。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2021年6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 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

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期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、中央日本土地建物グループ株式会社の2021年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は、2021年4月1日に会社及び連結子会社7社間において、吸収合併及び吸収分割等による事業別組織再編を実施している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

監査上の主要な検討事項

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

当監査法人は、監査報告書において報告すべき監査上の主要な検討事項はないと判断している。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。