

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年12月24日
【中間会計期間】	第2期中(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
【会社名】	中央日本土地建物グループ株式会社
【英訳名】	Chuo-Nittochi Group Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 平 松 哲 郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号
【電話番号】	03(3501)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期中	第2期中	第1期
会計期間	自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	自 2020年4月1日 至 2021年3月31日
営業収益 (百万円)	46,511	46,978	93,796
経常利益 (百万円)	11,644	10,872	19,711
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	95,500	14,168	100,799
中間包括利益 又は包括利益 (百万円)	134,223	1,201	165,844
純資産額 (百万円)	373,708	404,945	404,609
総資産額 (百万円)	1,108,098	1,190,309	1,156,070
1株当たり純資産額 (円)	105,282.80	114,071.85	113,972.52
1株当たり中間(当期) 純利益金額 (円)	26,935.09	3,996.18	28,429.51
潜在株式調整後1株当 たり中間(当期)純利益 金額 (円)			
自己資本比率 (%)	33.7	34.0	35.0
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	10,640	238	22,607
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	17,144	9,842	45,004
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	22,156	36,048	25,084
現金及び現金同等物 の中間期末(期末)残高 (百万円)	62,041	75,044	49,076
従業員数 (名)	1,217	1,237	1,233

(注) 1 当社は、2020年4月1日設立のため、それ以前に係る記載はしていません。

2 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第2期中間連結会計期間の期首から適用しており、第2期中間連結会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

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

4 従業員数は、就業人員数を表示しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第1期中	第2期中	第1期
会計期間	自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	自 2020年4月1日 至 2021年3月31日
営業収益 (百万円)	3,842	3,029	7,958
経常利益 (百万円)	2,804	881	5,569
中間(当期)純利益 (百万円)	2,857	1,072	5,702
資本金 (百万円)	10,000	10,000	10,000
発行済株式総数 (株)	3,604,833	3,604,833	3,604,833
純資産額 (百万円)	180,347	182,751	182,471
総資産額 (百万円)	283,359	429,237	358,968
1株当たり配当額 (円)	200.00	220.00	420.00
自己資本比率 (%)	63.6	42.6	50.8
従業員数 (名)	49	45	46

(注) 1 当社は、2020年4月1日設立のため、それ以前に係る記載はしていません。

2 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第2期中間会計期間の期首から適用しており、第2期中間会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

3 従業員数は、就業人員数を表示しております。

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

2 【事業の内容】

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

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

3 【関係会社の状況】

(1) 当中間連結会計期間において、当社グループ内の組織再編を2021年4月1日に実施した結果、下記のとおり、主要な子会社に異動が生じております。

- ・日本土地建物株式会社を吸収合併存続会社とし、中央不動産株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、同日付で会社名を中央日本土地建物株式会社に変更しております。
- ・日本土地建物株式会社の不動産ソリューション事業及び中央不動産株式会社の営業部門の事業を、日本土地建物販売株式会社が吸収分割によって承継し、同日付で会社名を中央日土地ソリューションズ株式会社に変更しております。
- ・日土地ビルサービス株式会社を吸収合併存続会社とし、中央ビルマネジメント株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、同日付で会社名を中央日土地ビルマネジメント株式会社に変更しております。
- ・日土地建設株式会社を吸収合併存続会社とし、中央ビルテクノ株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、同日付で会社名を中央日土地ファシリティーズ株式会社に変更しております。

(2) 当中間連結会計期間において、新たに連結子会社となった会社は次のとおりであります。

名称	住所	出資金 (百万円)	セグメント の名称	議決権の所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 仙台一番町開発特定目的会社 (注) 2, 3	東京都 千代田区	1,000	都市開発事業	[100.0]	事務所の賃借

(注) 1. 「議決権の所有割合」欄の〔 〕内は出資総額に対する出資比率であります。

2. 特定子会社であります。

3. 2021年6月30日付で、関連会社であった仙台一番町開発特定目的会社の優先出資を他の出資者から譲り受け、同社優先出資を100%保有したことに伴い、同社は当社の連結子会社となっております。

以上により、当社グループは、当中間連結会計期間において連結子会社が1社増加したものの3社減少しており、2021年9月30日現在で連結子会社は8社となっております。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

2021年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	304
住宅事業	70
不動産ソリューション事業	244
資産運用事業	70
その他	410
全社(共通)	139
合計	1,237

(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9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
全社(共通)	45
合計	45

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

(3) 労働組合の状況

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

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

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

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

(2) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

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

また、新たに生じた事業上及び財務上の対処すべき課題はありません。

2 【事業等のリスク】

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

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

経営成績等の状況

当中間連結会計期間のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響による社会経済活動の抑制が断続的に続き、回復に向けた兆しを見せつつも、自律的な内需拡大から生産、所得の増加などへとつながる循環的な動きには力強さを欠く状況でした。

一方で、感染症との闘いが長期化の様相を呈する中で、企業ではポストコロナを見据えた働き方改革などを加速させ、新たな環境への適応により事業を展開していく動きが広がっています。

不動産業界においては、賃貸オフィス市場では東京ビジネス地区の空室率の上昇、平均賃料の下落が続きました。反面で住宅市場では首都圏新築マンションの供給戸数が増加基調を維持し、平均価格は上昇、初月契約率の平均も好調な水準で推移しました。

このような事業環境の下、当社グループでは、都市開発事業においてはオープンイノベーションオフィス「SENQ(センク)」の5拠点目として「SENQ青山並木通り」を新たにオープンし、中規模オフィスビルブランドである「REVZO(レブゾ)」シリーズの第3号物件として「REVZO一番町」を着工、また物流施設用地として千葉県習志野市の物件を取得いたしました。

住宅事業においては、分譲マンション「バウス西大島」、「バウス武蔵境」、「バウス湘南台」などの販売(契約)が進捗いたしました。また、賃貸住宅開発にも注力し、中野区新井、台東区駒形、台東区柳橋などで賃貸住宅の建設に着手いたしました。

不動産ソリューション事業においては、新型コロナウイルス感染症の拡大防止の観点から、例年開催している「CRE戦略セミナー」を前回同様オンラインセミナー形式で開催いたしました。

資産運用事業においては、中央日土地アセットマネジメントが運用する「日本土地建物プライベートリート投資法人」において、ヘルスケア施設1物件、物流施設2物件の計3物件を新たに取得するとともに、商業施設1物件を譲渡し、物件入替によるポートフォリオの改善を実施いたしました。

その他、サステナビリティに関する取り組みとして、太陽光発電投資ファンドへの参画やグリーンボンドの発行による資金調達などを行いました。

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

以上の結果、当中間連結会計期間の営業収益は46,978百万円(前年同期比1.0%増)、営業利益は10,192百万円(同4.2%減)、経常利益は10,872百万円(同6.6%減)、親会社株主に帰属する中間純利益は14,168百万円(同

85.2%減)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27,327百万円(前年同期比7.2%増)、セグメント利益(営業利益)は9,600百万円(同4.1%減)となりました。

(b) 住宅事業

当セグメントにおきましては、「バウス津田沼」及び「バウス西葛西清新町」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14,464百万円(前年同期比8.8%減)、セグメント利益(営業利益)は2,312百万円(同17.5%減)となりました。

(c) 不動産ソリューション事業

当セグメントにおきましては、不動産仲介手数料、鑑定評価・各種コンサルティング手数料に加え、事業用不動産の売却収入などを計上し、営業収益は2,279百万円(前年同期比21.3%減)、セグメント利益(営業利益)は100百万円(同75.5%減)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」及びその他ファンドからのアセットマネジメントフィー、アクイジションフィーなどを計上し、営業収益は1,433百万円(前年同期比0.1%増)、セグメント利益(営業利益)は368百万円(同18.5%増)となりました。

(e) その他

当中間連結会計期間においては、ゴルフ事業などにより、営業収益は2,021百万円(前年同期比64.6%増)、セグメント利益(営業利益)は375百万円(前年同期はセグメント損失323百万円)となりました。

(営業外損益・経常損益)

営業外収益は、受取配当金、持分法による投資利益等により3,952百万円となりました。また、営業外費用は、支払利息等により3,271百万円となりました。これらにより、経常利益は10,872百万円(前年同期比6.6%減)となりました。

(特別損益)

特別利益は、固定資産売却益、投資有価証券売却益等により8,282百万円となりました。一方、特別損失は、固定資産売却損、投資有価証券売却損により320百万円となりました。

(親会社株主に帰属する中間純利益)

税金等調整前中間純利益18,834百万円となり、法人税等で4,609百万円を計上した結果、親会社株主に帰属する中間純利益は14,168百万円(前年同期比85.2%減)となりました。

財政状態の状況

(資産)

総資産は、前連結会計年度末に比べ34,239百万円増加し1,190,309百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ38,252百万円増加し160,087百万円となりました。これは主に現金及び預金並びに販売用不動産の増加によるものであります。固定資産は、前連結会計年度末に比べ4,012百万円減少し1,030,222百万円となりました。これは主に有形固定資産が増加する一方、投資有価証券及び出資金が減少したことによります。

(負債)

総負債は、前連結会計年度末に比べ33,903百万円増加し785,364百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ20,192百万円増加し164,779百万円となりました。これは主にコマーシャル・ペーパーの増加によるものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べ13,710百万円増加し620,585百万円となりました。これは主に社債の発行及び長期借入金の増加並びに繰延税金負債の減少によるものであります。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べ336百万円増加し404,945百万円となりました。これは主に利益剰余金が増加した一方でその他有価証券評価差額金が減少したことによるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間のキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー	238百万円	(前年同期は 10,640百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,842百万円	(前年同期は 17,144百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,048百万円	(前年同期は 22,156百万円)

となり、現金及び現金同等物は25,968百万円増加し(前年同期は15,652百万円の増加並びに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)、中間期末残高は75,044百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

税金等調整前中間純利益18,834百万円、減価償却費5,380百万円、投資有価証券売却益(純額) 4,069百万円などを計上し、売上債権の減少1,058百万円などによる資金増加の一方、棚卸資産の増加 8,734百万円、仕入債務の減少 1,580百万円、法人税等の支払額 4,664百万円などによる資金減少の結果、238百万円の支出となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

有形固定資産の売却による収入6,427百万円、投資有価証券の売却による収入6,940百万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 12,322百万円、投資有価証券の取得による支出 7,522百万円などによる資金減少の結果、9,842百万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15,961百万円、社債の発行による収入5,000百万円、コマーシャル・ペーパーの純増減額16,000百万円などにより、36,048百万円の収入となりました。

生産、受注及び販売の状況

a 生産実績

該当事項はありません。

b 受注実績

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

セグメントの名称	受注金額(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
都市開発事業	824	14.1	358	19.9
住宅事業	2	69.4	0	70.3
合計	826	14.5	358	20.0

c 販売実績

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

セグメントの名称	販売金額(百万円)	前年同期比(%)	販売件数(戸・件)	前年同期比(%)
都市開発事業	980		1	
住宅事業	10,764	11.5	197	0.5
不動産ソリューション事業	424	69.7	3	40.0
合計	12,169	10.3	201	1.0

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

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

経営成績等の状況に関する分析等

当中間連結会計期間においては、新型コロナウイルスの感染拡大防止を意図した政府による緊急事態宣言発令など社会経済活動の抑制が断続的に続く中、テナントを始めとしたお客様、お取引先様、株主様、地域社会並びに当社グループ社員などステークホルダーの安全を最優先に図りながら、また、飲食業を始めとしたテナントからの賃料猶予・減免などの要請に適正に対応しつつ、収益維持、積み上げに取り組んでまいりました。

なお、当社グループの当中間連結会計期間における経営成績等については、「(1) 経営成績等の状況の概要 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

当中間連結会計期間の営業収益は470億円で、前年同期比5億円の増収となりました。

このうち、土地建物賃貸収入は275億円で、前年同期対比8億円の増収となりました。テナント退去に伴う原状回復工事費相当額受入などの臨時収入を除いた賃貸収入は、商業施設の飲食店舗などを中心としたテナントの賃料減額要請や退去による減収を新規取得・稼働物件等の増収により補い、前年同期水準となりました。

販売用不動産売上は122億円で、前年同期比14億円の減収となりました。これは主に、物件竣工期の関係によりパウスシリーズなど住宅分譲販売が若干減少したことによりです。なお、不動産ソリューション事業において事業不動産売却収入が減少しておりますが、都市開発事業にて「日本土地建物プライベートリート投資法人」へ1物件譲渡することにより相当額を補完しております。

営業収益のうちその他は73億円で、前年同期比10億円の増収となりました。ゴルフ場収入及び仲介手数料収入などの増加により、増収となったものであります。

当中間連結会計期間の営業利益は102億円で、前年同期比4億円の減益となりました。これは営業総利益が5億円減少したことが主要因であり、販売費及び一般管理費はほぼ前年同期並みであります。

当中間連結会計期間の経常利益は109億円で、前年同期比8億円の減益となりました。このうち営業外収益は持分法による投資利益の増加等により5億円増加し、営業外費用は融資関連手数料の増加等により8億円増加しております。

当中間連結会計期間の親会社株主に帰属する中間純利益は142億円で、前年同期比813億円の減益となりました。これは前年同期の負ののれん発生益863億円の剥落が主要因であり、この特殊要因を除くと50億円の増益となっております。

当中間連結会計期間のセグメント別営業利益の状況等は以下のとおりです。

都市開発事業の営業利益は96億円で、前年同期比で4億円の減少となりました。これは、主力であるオフィスビル・商業施設等の賃貸利益等が前年同期比でほぼ同水準であったものの、物件費を中心に販管費が増加したことが要因であります。当中間連結会計期間ではオープンイノベーションオフィス「SENQ(センク)」の5拠点目として「SENQ青山並木通り」を新たにオープンし、中規模オフィスビルブランドである「REVZO(レブゾ)」シリーズの第3号物件として「REVZO一番町」を着工いたしました。また、物流施設用地として千葉県習志野市の物件を取得した一方、「江古田シルバーホーム」など物件売却等を行い、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23億円で、前年同期比約5億円の減益となりました。賃貸マンション等の住宅賃貸利益は微増であったものの、「パウス津田沼」及び「パウス西葛西清新町」などパウスシリーズの住宅分譲の販売が物件

竣工期の関係で若干減少したことなどが減益要因であります。当中間連結会計期間においては、分譲マンション「パウス西大島」、「パウス武蔵境」、「パウス湘南台」などの販売契約が進捗し、また、賃貸住宅開発において、中野区新井、台東区駒形、台東区柳橋などで賃貸マンションの建設に着手しております。パウスシリーズを中心とし、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1億円で、前年同期比約3億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、事業用不動産の売却収入が中心となりますが、前年同期の大口販売益の反動減等が主要因です。このような状況の中、当期初に実施した事業別組織再編により不動産ソリューション事業の1社専業体制を確立し、営業体制の拡充、地域拠点の再編、アライアンス先との情報連携強化等の営業推進体制を整備し、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4億円で、前年同期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、ヘルスケア施設1物件、物流施設2物件の計3物件を新たに取得するとともに、商業施設1物件を譲渡し、物件入替によるポートフォリオの改善を実現いたしました。

その他の営業利益は4億円で、前年同期比約7億円の増益となりました。これは、ゴルフ場収益が前年同期に比べて回復したことが主要因であります。

b. 財政状態の状況に関する分析等

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

財政状態の状況に関する分析は以下のとおりです。

(資産)

当中間連結会計期間末の総資産は1兆1,903億円で、前期末比342億円増加いたしました。この前期末比増減は、主に現金及び預金が260億円、販売用不動産(含む仕掛及び信託受益権)が85億円並びに有形固定資産が105億円増加した一方で、投資有価証券及び出資金が144億円減少したことによるものであります。

現金及び預金の前期末比260億円の増加は、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)の前期末比85億円の増加は、購入・造成による増加約189億円、販売による減少約101億円などによるものであります。

有形固定資産の前期末比105億円の増加は、取得・設備投資による増加約210億円、売却・除却による減少約53億円、減価償却による減少約53億円などによるものであります。

投資有価証券及び出資金の前期末比144億円の減少は、主に株価下落に伴う時価評価額の減少によるものであります。

(負債)

当中間連結会計期間末の負債は7,854億円で、前期末比339億円増加いたしました。この前期末比増減は、主に有利子負債が403億円増加した一方で、繰延税金負債が63億円減少したことによるものであります。

有利子負債の前期末比403億円の増加は、手元流動性の積上げ及び有形固定資産の取得・設備投資等への充当が主要因であります。

繰延税金負債の前期末比63億円の減少は、株価下落に伴うその他有価証券評価差額金の減少に対応する税効果分が主要因であります。

(純資産)

当中間連結会計期間末の純資産は4,049億円で、前期末比3億円増加いたしました。

この前期末比増加は、親会社株主に帰属する中間純利益142億円から支払配当金を控除した134億円の利益剰余金の増加、株価下落に伴うその他有価証券評価差額金131億円の減少などによるものであります。

c. キャッシュ・フローの状況に関する分析等

営業活動によるキャッシュ・フローは、238百万円の支出となりました。内訳は、税金等調整前中間純利益18,834百万円、減価償却費5,380百万円、投資有価証券売却益(純額) 4,069百万円などを計上し、売上債権の減少1,058百万円等による資金増加の一方、棚卸資産の増加 8,734百万円、仕入債務の減少 1,580百万円、法人税等の支払額 4,664百万円などによる資金減少であります。また、売上債権の減少、棚卸資産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93億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90億円であります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、9,842百万円の支出となりました。内訳は、有形固定資産の売却による収入6,427百万円、投資有価証券の売却による収入6,940百万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 12,322百万円、投資有価証券の取得による支出 7,522百万円などによる資金減少であります。このように投資活動によるキャッシュ・フローは、主に賃貸等不動産の投資額から売却額を控除したネット投資額であります。当中間連結会計期間においては上記の営業活動によるキャッシュ・フローを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、36,048百万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15,961百万円、社債の発行による収入5,000百万円、コマーシャル・ペーパーの純増額16,000百万円などであります。このうち25,968百万円は手元流動性の積上げに充当しており、残額の10,080百万円は、棚卸資産の取得等の営業活動によるキャッシュ・アウト・フロー、投資活動によるキャッシュ・アウト・フローに充当しております。

d. 当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、次のとおりであります。

当中間連結会計期間末における有利子負債は637,327百万円となりました。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、当中間連結会計中に無担保普通社債(グリーンボンド)5,000百万円を発行し、社債残高は50,000百万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。

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

4 【経営上の重要な契約等】

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

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

当中間連結会計期間において重要な設備の取得、売却はありません。

(2) 国内子会社

設備の取得

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m ²)	帳簿価額(単位:百万円)			
						土地	建物	その他	合計
中央日本土地建物㈱	仙台ファーストタワー	仙台市青葉区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,364	4,484			4,484

(注) 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。

連結子会社の増加に伴う設備の増加

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
仙台一番町開発特定目的会社	仙台ファーストタワー	仙台市青葉区	都市開発事業	貸店舗事務所	(2,437)		3,745	1	3,746

(注) 1 土地面積中の()内は賃借地の面積であります。

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。

設備の譲渡

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m ²)	帳簿価額(単位:百万円)			
						土地	建物	その他	合計
中央日本土地建物㈱	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	2,597			2,597

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

2 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備計画の完了

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(3) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2021年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2021年12月24日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	3,604,833	3,604,833	非上場	完全議決権株式であり、剰余金の配当に関する請求権その他の権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式です。なお、当社は種類株式発行会社ではありません。 単元株式数は50株です。
計	3,604,833	3,604,833		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の状況】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2021年9月30日		3,604		10,000		10,000

(5) 【大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	2021年9月30日現在
			発行済株式(自己株式を 除く。)の総数に対する 所有株式数の割合(%)
清和総合建物株式会社	千代田区丸の内一丁目6番1号	537	14.91
株式会社有終コーポレーション	千代田区丸の内一丁目6番1号	279	7.75
名古屋ビルディング株式会社	名古屋市中区錦一丁目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
株式会社みずほ銀行	千代田区大手町一丁目5番5号	139	3.87
清水建設株式会社	中央区京橋二丁目16番1号	116	3.24
株式会社竹中工務店	大阪市中央区本町四丁目1番13号	99	2.74
計		2,153	59.74

(注) 所有株式数は千株未満を切捨表示しております。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2021年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(相互保有株式) 普通株式 99,900		単元株式数50株
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,504,350	70,087	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		70,087	

【自己株式等】

2021年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(相互保有株式) 勤友商事株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	83,250		83,250	2.30
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		99,900		99,900	2.77

(注) 勤友商事株式会社(2021年9月末現在当社完全子会社の中央日本土地建物(株)が株式を39.5%所有)及び峰岸不動産株式会社(2021年9月末現在当社完全子会社の中央日本土地建物(株)が株式を50.0%所有)が所有している上記株式については、会社法第308条第1項及び会社法施行規則第67条第1項の規定により議決権の行使が制限されております。

2 【役員の状況】

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

第5 【経理の状況】

1 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成11年大蔵省令第24号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号)に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間(2021年4月1日から2021年9月30日まで)及び中間会計期間(2021年4月1日から2021年9月30日まで)の中間連結財務諸表及び中間財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により中間監査を受けております。

1 【中間連結財務諸表等】

(1) 【中間連結財務諸表】

【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 49,076	2 75,044
営業未収入金	3,620	-
営業未収入金及び契約資産	-	2,650
商品	49	47
販売用不動産	50,535	54,454
仕掛販売用不動産	8,583	10,559
販売用不動産信託受益権	6,220	8,832
その他	4,023	8,772
貸倒引当金	274	274
流動資産合計	121,835	160,087
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 2 325,507	1, 2 334,092
減価償却累計額	152,604	160,065
建物(純額)	172,903	174,027
構築物	2 6,576	2 6,580
減価償却累計額	4,171	4,269
構築物(純額)	2,405	2,310
機械装置及び運搬具	3,145	2 3,197
減価償却累計額	2,506	2,622
機械装置及び運搬具(純額)	638	574
工具、器具及び備品	2 5,302	2 5,456
減価償却累計額	4,267	4,508
工具、器具及び備品(純額)	1,035	947
土地	1, 2 531,622	1, 2 539,571
リース資産	995	950
減価償却累計額	627	586
リース資産(純額)	368	363
建設仮勘定	1 8,129	1 9,763
有形固定資産合計	717,103	727,559
無形固定資産		
借地権	3,414	3,662
その他	619	603
無形固定資産合計	4,034	4,265
投資その他の資産		
投資有価証券	1 287,222	1 284,234
出資金	1 15,799	1 4,409
敷金及び保証金	6,034	5,923

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
繰延税金資産	979	1,080
その他	3,232	2,919
貸倒引当金	171	171
投資その他の資産合計	313,096	298,396
固定資産合計	1,034,234	1,030,222
資産合計	1,156,070	1,190,309
負債の部		
流動負債		
営業未払金	5,180	3,628
短期借入金	1 22,500	23,500
コマーシャル・ペーパー	-	16,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 2 103,757	1, 2 106,659
未払法人税等	4,918	3,665
前受金	5,508	5,669
賞与引当金	748	416
その他	1,973	5,239
流動負債合計	144,586	164,779
固定負債		
社債	45,000	50,000
長期借入金	1, 2 425,343	1, 2 440,796
長期預り敷金保証金	1 42,540	1 42,113
繰延税金負債	87,553	81,251
退職給付に係る負債	3,012	3,032
役員退職慰労引当金	641	648
その他	2,782	2,743
固定負債合計	606,874	620,585
負債合計	751,460	785,364
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
資本剰余金	50,023	50,023
利益剰余金	236,057	249,433
自己株式	841	841
株主資本合計	295,239	308,615
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	95,656
繰延ヘッジ損益	138	118
退職給付に係る調整累計額	230	298
その他の包括利益累計額合計	108,860	95,836
非支配株主持分	509	493
純資産合計	404,609	404,945
負債純資産合計	1,156,070	1,190,309

【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2020年 4月 1日 至 2020年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月 30日)
営業収益	46,511	46,978
営業原価	29,712	30,684
営業総利益	16,799	16,293
販売費及び一般管理費	1 6,165	1 6,101
営業利益	10,633	10,192
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	2,638	2,513
持分法による投資利益	571	1,324
その他	249	114
営業外収益合計	3,460	3,952
営業外費用		
支払利息	2,030	2,030
支払手数料	276	916
その他	143	325
営業外費用合計	2,450	3,271
経常利益	11,644	10,872
特別利益		
固定資産売却益	2 3,218	2 1,265
投資有価証券売却益	168	4,349
受取補償金	328	-
負ののれん発生益	86,345	-
段階取得に係る差益	418	1,832
その他	-	834
特別利益合計	90,478	8,282
特別損失		
固定資産売却損	-	3 40
投資有価証券売却損	-	280
固定資産除却損	1,606	-
建替関連損失	1,343	-
本社統合費用	141	-
特別損失合計	3,090	320
税金等調整前中間純利益	99,032	18,834
法人税、住民税及び事業税	3,880	4,307
法人税等調整額	404	301
法人税等合計	3,476	4,609
中間純利益	95,555	14,224
非支配株主に帰属する中間純利益	54	56
親会社株主に帰属する中間純利益	95,500	14,168

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2020年 4月 1日 至 2020年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日)
中間純利益	95,555	14,224
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	38,800	13,240
繰延ヘッジ損益	30	20
退職給付に係る調整額	19	67
持分法適用会社に対する持分相当額	82	128
その他の包括利益合計	38,667	13,023
中間包括利益	134,223	1,201
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	134,168	1,145
非支配株主に係る中間包括利益	54	56

【中間連結株主資本等変動計算書】

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

(単位：百万円)

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

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

当中間連結会計期間(自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	10,000	50,023	236,057	841	295,239
当中間期変動額					
株式移転による変動	-	-		-	-
剰余金の配当			793		793
親会社株主に帰属する中間純利益			14,168		14,168
自己株式の消却		-		-	-
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)					
当中間期変動額合計	-	-	13,375	-	13,375
当中間期末残高	10,000	50,023	249,433	841	308,615

	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	108,768	138	230	108,860	509	404,609
当中間期変動額						
株式移転による変動						-
剰余金の配当						793
親会社株主に帰属する中間純利益						14,168
自己株式の消却						-
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	13,111	20	67	13,023	15	13,039
当中間期変動額合計	13,111	20	67	13,023	15	336
当中間期末残高	95,656	118	298	95,836	493	404,945

【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	99,032	18,834
減価償却費	5,123	5,380
負ののれん発生益	86,345	-
段階取得に係る差損益(は益)	418	1,832
建替関連損失	1,343	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	-
賞与引当金の増減額(は減少)	13	332
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	57	124
受取利息及び受取配当金	2,639	2,513
支払利息	2,030	2,030
持分法による投資損益(は益)	571	1,324
有形固定資産売却損益(は益)	3,218	1,225
固定資産除却損	1,606	-
投資有価証券売却損益(は益)	168	4,069
受取補償金	328	-
売上債権の増減額(は増加)	2,216	1,058
棚卸資産の増減額(は増加)	1,186	8,734
敷金及び保証金の増減額(は増加)	95	111
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	429	427
仕入債務の増減額(は減少)	2,489	1,580
その他	741	2,369
小計	13,149	3,128
利息及び配当金の受取額	2,639	3,273
利息の支払額	2,024	1,976
補償金の受取額	328	-
法人税等の支払額	3,452	4,664
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,640	238
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	22,620	12,322
有形固定資産の売却による収入	6,390	6,427
投資有価証券の取得による支出	631	7,522
投資有価証券の売却による収入	1,439	6,940
長期貸付けによる支出	90	-
出資金の払込による支出	1	1
出資金の回収による収入	0	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	3,135
建替関連費用の支出	1,343	-
その他	287	228
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,144	9,842

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	3,000	1,000
コマーシャル・ペーパーの純増減額（は減少）	20,000	16,000
長期借入れによる収入	32,491	54,586
長期借入金の返済による支出	32,262	39,625
社債の発行による収入	-	5,000
リース債務の返済による支出	47	47
配当金の支払額	952	793
非支配株主への配当金の支払額	72	72
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,156	36,048
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	15,652	25,968
現金及び現金同等物の期首残高	36,963	49,076
株式移転に伴う現金及び現金同等物の増加額	9,425	-
現金及び現金同等物の中間期末残高	1 62,041	1 75,044

【注記事項】

(中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項**(1) 連結子会社の数 8社**

連結子会社の名称

中央日本土地建物(株)、中央日土地ソリューションズ(株)、中央日土地ビルマネジメント(株)、
中央日土地ファシリティーズ(株)、中央日土地アセットマネジメント(株)、(株)レイクウッドコーポレーション、
仙台一番町開発特定目的会社、(同)クスノキを営業者とする匿名組合

前連結会計年度において連結子会社であった中央不動産(株)、中央ビルマネジメント(株)及び中央ビルテクノ(株)は、2021年4月1日にそれぞれ日本土地建物(株)、日土地ビルサービス(株)及び日土地建設(株)と合併し、会社名をそれぞれ中央日本土地建物(株)、中央日土地ビルマネジメント(株)及び中央日土地ファシリティーズ(株)に変更しております。また、日本土地建物販売(株)及び日土地アセットマネジメント(株)は2021年4月1日に会社名をそれぞれ中央日土地ソリューションズ(株)及び中央日土地アセットマネジメント(株)に変更しております。

仙台一番町開発特定目的会社は2021年6月30日の出資持分追加購入に伴い、当中間連結会計期間より連結子会社となりました。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

虎ノ門リアルエステート(株)

連結の範囲から除いた理由

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

2 持分法の適用に関する事項**(1) 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社数**

7社

主要な会社等の名称

日新建物(株)

(株)データ・キーピング・サービス

(株)トータル保険サービス

峰岸不動産(株)

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

虎ノ門リアルエステート(株)

持分法を適用しない理由

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

3 連結子会社の中間決算日等に関する事項

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

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

その他の連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項**(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法**

有価証券

a 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

b その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

中間連結会計期間末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、主として移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

デリバティブ

時価法

棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。

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

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

リース資産(所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産)

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

(3) 繰延資産の処理方法

社債発行費は、発生時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

役員退職慰労引当金

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

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

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

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

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

ステップ1:顧客との契約を識別する

ステップ2:契約における履行義務を識別する

ステップ3:取引価格を算定する

ステップ4:取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ5:履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する

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

都市開発事業

不動産賃貸

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

住宅事業

住宅分譲販売

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

不動産ソリューション事業

不動産仲介

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

資産運用事業

資産運用管理

不動産ファンド、私募リート組成・運用及びこれらが保有する物件並びに他社から管理受託を受けた物件等にかかるアセットマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務など資産運用管理業務に関する義務があります。アセットマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務は、契約期間にわたり役務を提供するものであるため、時の経過に応じて履行義務が充足されると判断し、役務を提供する期間にわたりその他役務収益を認識しております。なお、約束された対価については、履行義務の充足時点から概ね1年以内に受領しており、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

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

(7) 重要なヘッジ会計の方法

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。

(8) 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(9) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(会計方針の変更)

1 収益認識に関する会計基準等の適用（会計基準等の改正等に伴う会計方針の変更）

「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。以下「収益認識会計基準」という。）等を当中間連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当中間連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当中間連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当中間連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当中間連結会計期間の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当中間連結会計期間の期首の利益剰余金に加減しております。

また、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「営業未収入金」及び「完成工事未収入金」は、当中間連結会計期間より「営業未収入金及び契約資産」に含めて表示することとしました。ただし、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、当中間連結会計期間に係る比較情報について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

この変更による中間連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って「収益認識関係」注記のうち、当中間連結会計期間に係る比較情報については記載しておりません。

2 時価の算定に関する会計基準等の適用（会計基準等の改正等に伴う会計方針の変更）

「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。以下「時価算定会計基準」という。）等を当中間連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。これにより、従来、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とされていた市場価格のない有価証券のうち、株式等以外のものについては取得原価をもって中間連結貸借対照表価額としておりましたが、観察可能なインプットを入手できない場合であっても、入手できる最良の情報に基づく観察できないインプットを用いて算定した時価をもって中間連結貸借対照表価額としております。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。ただし、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（令和2年3月6日内閣府令第9号）附則第6条第2項により、経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

(表示方法の変更)

(中間連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において独立掲記しておりました流動資産の「完成工事未収入金」は、金額的重要性が乏しいため、当中間連結会計期間より流動資産の「営業未収入金及び契約資産」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、流動資産に表示されていた「完成工事未収入金」220百万円は、流動資産の「営業未収入金」3,620百万円に含めて表示しております。

(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について)

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において、前連結会計年度の有価証券報告書の（追加情報）に記載いたしました仮定に重要な変更はありません。

(中間連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
建物	99,834百万円	92,978百万円
土地	332,052百万円	320,828百万円
建設仮勘定	5百万円	921百万円
投資有価証券	45,318百万円	29,982百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	478,961百万円	446,460百万円

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
短期借入金	1,000百万円	百万円
1年内返済予定の長期借入金	49,068百万円	42,780百万円
長期借入金	207,425百万円	197,919百万円
預り敷金	375百万円	375百万円
計	257,870百万円	241,076百万円

2 ノンリコース債務

借入金に含まれるノンリコース債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	708百万円	938百万円
長期借入金	17,022百万円	19,688百万円

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 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
現金及び預金	1,800百万円	1,746百万円
建物	12,248百万円	16,794百万円
構築物	229百万円	224百万円
機械装置及び運搬具	百万円	0百万円
工具、器具及び備品	23百万円	20百万円
土地	7,265百万円	7,265百万円

(中間連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費の主な項目

	前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
広告費	426百万円	590百万円
役員報酬	337百万円	287百万円
給料諸手当	2,422百万円	2,301百万円
賞与引当金繰入額	540百万円	185百万円
退職給付費用	194百万円	255百万円
役員退職慰労引当金繰入額	87百万円	81百万円
業務委託費	461百万円	538百万円
租税公課	753百万円	794百万円

2 固定資産売却益の内容

	前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
土地	2,865百万円	1,523百万円
建物他	352百万円	258百万円
計	3,218百万円	1,265百万円

3 固定資産売却損の内容

	前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
土地	- 百万円	36百万円
建物他	- 百万円	4百万円
計	- 百万円	40百万円

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

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

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

2 自己株式に関する事項

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

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

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

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(日本土地建物株)

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

(注) 中央不動産株が保有していた株式に係る配当を含めて記載しております。

(中央不動産株)

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

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

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

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

当中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年11月26日 取締役会	普通株式	利益剰余金	793	220	2021年9月30日	2021年12月24日

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として賃貸ビルに係る設備であります。

リース資産の減価償却の方法

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

2 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち、解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
1年内	423	497
1年超	5,006	4,990
合計	5,429	5,487

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
1年内	16,186	15,420
1年超	52,983	58,543
合計	69,169	73,964

(金融商品関係)

1. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(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) 投資有価証券(*2)			
満期保有目的債券	10	10	0
其他有価証券	209,016	209,016	
資産計	209,026	209,026	0
(1) 社債	45,000	44,633	366
(2) 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	574,101	578,314	4,212
デリバティブ取引	312	312	

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

(*2) 以下の金融商品は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであり、子会社株式及び関連会社株式を含めて記載しております。

区分	前連結会計年度(百万円)
非上場株式等	78,196
出資金等	15,799

当中間連結会計期間(2021年9月30日)

(単位：百万円)

	中間連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券(*2)			
満期保有目的債券	10	10	0
其他有価証券	190,077	190,077	-
資産計	190,087	190,087	0
(1) 社債	50,000	49,721	278
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	547,455	551,290	3,835
負債計	597,455	601,012	3,556
デリバティブ取引	282	282	

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

(*2) 市場価格のない株式等及び組合出資金等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の中間連結貸借対照表計上額は以下のとおりであり、子会社株式及び関連会社株式(中間連結貸借対照表計上額は70,600百万円)は含まれておりません。なお、市場価格のない株式等には非上場株式等が含まれ、「金融商品の時価等に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしていません。また、組合出資金等は匿名組合、投資事業有限責任組合等であり、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)第27項に基づき、時価開示の対象とはしていません。

区分	当中間連結会計期間(百万円)
市場価格のない株式等	19,909
組合出資金等	3,636

2. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で中間連結貸借対照表に計上している金融商品

当中間連結会計期間(2021年9月30日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	186,269	-	-	186,269
その他	1,629	-	2,179	3,808
資産計	187,898	-	2,179	190,077

(2) 時価で中間連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当中間連結会計期間(2021年9月30日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
国債	10	-	-	10
資産計	10	-	-	10
社債	-	49,721	-	49,721
1年内返済予定の長期借入金及び 長期借入金	-	551,290	-	551,290
負債計	-	601,012	-	601,012
デリバティブ取引	-	282	-	282

(注1) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

活発な市場における無調整の相場価格を利用できるものはレベル1に分類しており、これには主に株式、国債等が含まれております。資産の流動化に関する法律に規定する優先出資証券等については、一部観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価であることからレベル3に分類しております。

社債

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

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

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

デリバティブ取引

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)第24項を適用しており、レベル2に分類しております。

(注2) 時価をもって中間連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債のうちレベル3の時価に関する情報

レベル3に該当する金融商品に重要性がないため記載を省略しております。

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(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

当中間連結会計期間(2021年9月30日)

(単位:百万円)

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

2 その他有価証券

前連結会計年度(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。

当中間連結会計期間(2021年9月30日)

(単位:百万円)

区分	中間連結決算日における 中間連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
中間連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの			
株式	182,957	47,285	135,671
その他	3,417	582	2,835
小計	186,374	47,867	138,506
中間連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの			
株式	3,311	4,110	799
その他	391	391	-
小計	3,702	4,501	799
合計	190,077	52,369	137,707

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

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(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	(*)

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

当中間連結会計期間(2021年9月30日)

(単位:百万円)

ヘッジ会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち 1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	22,840	22,680	282
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	73,782	50,397	(*)

(*) 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。

(企業結合等関係)

(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、傘下の連結子会社旧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っております。

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
賃貸等不動産	中間連結(連結)貸借対照表計上額	期首残高	375,675
		期中増減額	179,741
		中間期末(期末)残高	555,416
	中間期末(期末)時価	768,092	771,703
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	中間連結(連結)貸借対照表計上額	期首残高	70,422
		期中増減額	83,481
		中間期末(期末)残高	153,904
	中間期末(期末)時価	216,627	228,087

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

2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、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。

当中間連結会計期間の主な増加は、物件取得8,893百万円、新規連結子会社の保有物件8,607百万円であり、主な減少は、物件売却5,204百万円、減価償却費4,941百万円であります。

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

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

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)2	合計
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リューション 事業	資産運用 事業	計		
販売用不動産収益	980	10,764	424		12,169		12,169
その他役務収益	2,312	33	1,611	1,393	5,351	1,972	7,324
顧客との契約から生じる収益	3,292	10,798	2,035	1,393	17,521	1,972	19,493
その他の収益(注)1	23,753	3,665	49	1	27,470	14	27,484
外部顧客への営業収益	27,046	14,464	2,085	1,395	44,991	1,986	46,978

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当中間連結会計期間末において存在する顧客との契約から当中間連結会計期間の末日後に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

当社及び連結子会社の契約資産及び契約負債については、残高に重要性が乏しく、重要な変動も発生していないため、記載を省略しております。また、過去の期間に充足(又は部分的に充足)した履行義務から、当中間連結会計期間に認識した収益に重要性はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格については、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

各セグメントの内容は以下の通りであります。

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

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

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

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

前中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

(単位:百万円)

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

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

2 調整額は以下のとおりであります。

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

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

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

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

3 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	調整額 (注)2	中間連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユー ション事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	27,046	14,464	2,085	1,395	44,991	1,986		46,978
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	280		193	38	512	34	547	
計	27,327	14,464	2,279	1,433	45,504	2,021	547	46,978
セグメント利益又は損失 ()	9,600	2,312	100	368	12,382	375	2,565	10,192
セグメント資産	714,166	147,452	12,931	4,128	878,678	10,821	300,810	1,190,309
その他の項目								
減価償却費	4,270	832	3	0	5,107	173	73	5,354
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	20,324	793	10	2	21,131	198	6	21,336

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

2 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額 2,565百万円には、セグメント間取引消去 92百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 2,472百万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300,810百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産304,697百万円及びセグメント間消去 3,887百万円が含まれております。

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

3 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4 「会計方針の変更」に記載のとおり、当中間連結会計期間の期首から「収益認識に関する会計基準」等を適用しております。この変更によるセグメント利益又は損失に与える影響は軽微であります。

【関連情報】

前中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

当中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

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

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

当中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

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

項目	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
(1) 1株当たり純資産額	113,972.52円	114,071.85円
(算定上の基礎)		
純資産の部の合計額(百万円)	404,609	404,945
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	509	493
(うち非支配株主持分)	(509)	(493)
普通株式に係る中間期末(期末)の純資産額(百万円)	404,099	404,452
普通株式の発行済株式数(株)	3,604,833	3,604,833
普通株式の自己株式数(株)	59,243	59,243
1株当たり純資産額の算定に用いられた 中間期末(期末)の普通株式の数(株)	3,545,590	3,545,590

項目	前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
(2) 1株当たり中間純利益金額	26,935.09円	3,996.18円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益金額(百万円)	95,500	14,168
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する 中間純利益金額(百万円)	95,500	14,168
普通株式の期中平均株式数(株)	3,545,590	3,545,590

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

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

【中間貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当中間会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,761	45,904
関係会社短期貸付金	155,504	204,785
その他	1,032	679
流動資産合計	181,298	251,368
固定資産		
無形固定資産		
ソフトウェア	9	16
その他	33	31
無形固定資産合計	42	48
投資その他の資産		
関係会社株式	177,490	177,490
その他	136	329
投資その他の資産合計	177,627	177,820
固定資産合計	177,669	177,868
資産合計	358,968	429,237
負債の部		
流動負債		
営業未払金	30	21
短期借入金	20,000	21,000
コマーシャル・ペーパー	-	16,000
1年内返済予定の長期借入金	15,014	19,294
賞与引当金	42	19
その他	232	257
流動負債合計	35,320	56,592
固定負債		
社債	45,000	50,000
長期借入金	96,164	139,877
役員退職慰労引当金	12	15
固定負債合計	141,176	189,892
負債合計	176,496	246,485

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当中間会計期間 (2021年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
資本剰余金		
資本準備金	10,000	10,000
その他資本剰余金	157,490	157,490
資本剰余金合計	167,490	167,490
利益剰余金		
その他利益剰余金	4,981	5,261
繰越利益剰余金	4,981	5,261
利益剰余金合計	4,981	5,261
株主資本合計	182,471	182,751
純資産合計	182,471	182,751
負債純資産合計	358,968	429,237

【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 2020年 4月 1日 至 2020年 9月30日)	当中間会計期間 (自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日)
営業収益	3,842	3,029
営業原価	342	1,460
営業総利益	3,499	1,568
販売費及び一般管理費	695	689
営業利益	2,804	879
営業外収益	1 0	1 2
経常利益	2,804	881
税引前中間純利益	2,804	881
法人税、住民税及び事業税	1	1
法人税等調整額	55	192
法人税等合計	53	191
中間純利益	2,857	1,072

【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間(自 2020年 4月 1日 至 2020年 9月30日)

(単位：百万円)

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

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

当中間会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計
当期首残高	10,000	10,000	157,490	167,490	4,981	4,981
当中間期変動額						
株式移転による増加						
剰余金の配当					793	793
中間純利益					1,072	1,072
自己株式の取得						
自己株式の消却						
当中間期変動額合計					279	279
当中間期末残高	10,000	10,000	157,490	167,490	5,261	5,261

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本 合計	
当期首残高		182,471	182,471
当中間期変動額			
株式移転による増加			
剰余金の配当		793	793
中間純利益		1,072	1,072
自己株式の取得			
自己株式の消却			
当中間期変動額合計		279	279
当中間期末残高		182,751	182,751

【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当中間会計期間に見合う分を計上しております。

(2) 役員退職慰労引当金

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

5. 重要な収益及び費用の計上基準

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

ステップ1: 顧客との契約を識別する

ステップ2: 契約における履行義務を識別する

ステップ3: 取引価格を算定する

ステップ4: 取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する

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

6. その他中間財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

仮払消費税等及び仮受消費税等は両建てで表示しており、流動資産その他に含まれている仮払消費税等は114百万円であり、流動負債その他に含まれている仮受消費税等は94百万円であります。

(会計方針の変更)

収益認識に関する会計基準等の適用（会計基準等の改正等に伴う会計方針の変更）

「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。以下「収益認識会計基準」という。）等を当中間会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当中間会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当中間会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当中間会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当中間会計期間の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当中間会計期間の期首の利益剰余金に加減しております。

この変更による中間財務諸表に与える影響は軽微であります。

(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について)

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において、前事業年度の有価証券報告書の（追加情報）に記載いたしました仮定に重要な変更はありません。

(中間貸借対照表関係)

該当事項はありません。

(中間損益計算書関係)

1 営業外収益の主要項目

	前中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
受取利息	0百万円	0百万円

2 減価償却実施額

	前中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
無形固定資産	2百万円	3百万円

(有価証券関係)

前事業年度(2021年3月31日)

子会社株式は、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)

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

当中間会計期間(2021年9月30日)

子会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載しておりません。
 なお、市場価格のない株式等の子会社株式の中間貸借対照表計上額は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	当中間会計期間 (2021年9月30日)
子会社株式	177,490
合計	177,490

(企業結合等関係)

中間連結財務諸表の「注記事項(企業結合等関係)」に同一内容を記載しているため注記を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

(2) 【その他】

中間配当に関する取締役会の決議を次のとおり行っております。

決議年月日	2021年11月26日
中間配当金の総額	793,063,260円
1株当たりの額	220円

第6 【提出会社の参考情報】

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

- | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------|
| (1) 有価証券報告書及びその添付書類 | 事業年度 第1期(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日) | 2021年6月29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。 | 2021年7月1日
関東財務局長に提出 |
| (3) 発行登録書及びその添付書類(株券、社債券等) | | 2021年7月19日
関東財務局長に提出 |
| (4) 訂正発行登録書 | | 2021年8月12日
関東財務局長に提出 |
| (5) 発行登録追補書類及びその添付書類(株券、社債券等) | | 2021年9月15日
関東財務局長に提出 |

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の中間監査報告書

2021年12月22日

中央日本土地建物グループ株式会社
取締役会 御中

E Y 新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 植 村 文 雄

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 八 幡 正 博

中間監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている中央日本土地建物グループ株式会社の2021年4月1日から2022年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間(2021年4月1日から2021年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結株主資本等変動計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書、中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、中央日本土地建物グループ株式会社及び連結子会社の2021年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間(2021年4月1日から2021年9月30日まで)の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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

中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

中間連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

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。

利害関係

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

以 上

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

2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれていません。

独立監査人の中間監査報告書

2021年12月22日

中央日本土地建物グループ株式会社

取締役会 御中

E Y 新日本有限責任監査法人

東京事務所

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

中間監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている中央日本土地建物グループ株式会社の2021年4月1日から2022年3月31日までの第2期事業年度の中間会計期間(2021年4月1日から2021年9月30日まで)に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、中央日本土地建物グループ株式会社の2021年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間(2021年4月1日から2021年9月30日まで)の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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

中間財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

中間財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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。

利害関係

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

以 上

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

2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれていません。