

【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】	2022年6月28日
【事業年度】	第2期(自 2021年4月1日 至 2022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 三宅 潔
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号
【電話番号】	03(3501)7277
【事務連絡者氏名】	経理部長 内田 盛 康
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号
【電話番号】	03(3501)7277
【事務連絡者氏名】	経理部長 内田 盛 康
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第1期	第2期
決算年月		2021年3月	2022年3月
営業収益	(百万円)	93,796	97,722
経常利益	(百万円)	19,711	20,693
親会社株主に帰属する 当期純利益	(百万円)	100,799	25,352
包括利益	(百万円)	165,844	19,256
純資産額	(百万円)	404,609	383,721
総資産額	(百万円)	1,156,070	1,165,322
1株当たり純資産額	(円)	113,972.52	108,055.52
1株当たり当期純利益金額	(円)	28,429.51	7,150.55
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	32.9
自己資本利益率	(%)	32.8	6.4
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	7,754
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	45,004	1,904
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	25,084	44,602
現金及び現金同等物の 期末残高	(百万円)	49,076	103,340
従業員数	(名)	1,233	1,263

- (注) 1 当社は、2020年4月1日設立のため、第1期連結会計年度より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期の期首から適用しており、第2期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 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いません。
- 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	第2期
決算年月	2021年3月	2022年3月
営業収益 (百万円)	7,958	5,230
経常利益 (百万円)	5,569	1,349
当期純利益 (百万円)	5,702	1,491
資本金 (百万円)	10,000	10,000
発行済株式総数 (株)	3,604,833	3,604,833
純資産額 (百万円)	182,471	182,377
総資産額 (百万円)	358,968	498,109
1株当たり純資産額 (円)	50,618.61	50,592.48
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	420.00 (200.00)	440.00 (220.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	1,574.93	413.86
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	36.6
自己資本利益率 (%)	3.2	0.8
株価収益率 (倍)		
配当性向 (%)	26.7	106.3
従業員数 (名)	46	49

- (注) 1 当社は、2020年4月1日設立のため、第1期事業年度より前に係る記載はしておりません。
- 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期の期首から適用しており、第2期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(現在の中央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
2021年10月	「中央日土地レジデンシャルサービス株式会社」が分譲・賃貸マンション総合管理業務を開始

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旧日本土地建物株式会社及び旧中央不動産株式会社の沿革は、以下のとおりであります。

< 旧日本土地建物株式会社 >

年月	事項
1954年5月	「勸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「勸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「勸業不動産株式会社」が合併、「勸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

< 旧中央不動産株式会社 >

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

3 【事業の内容】

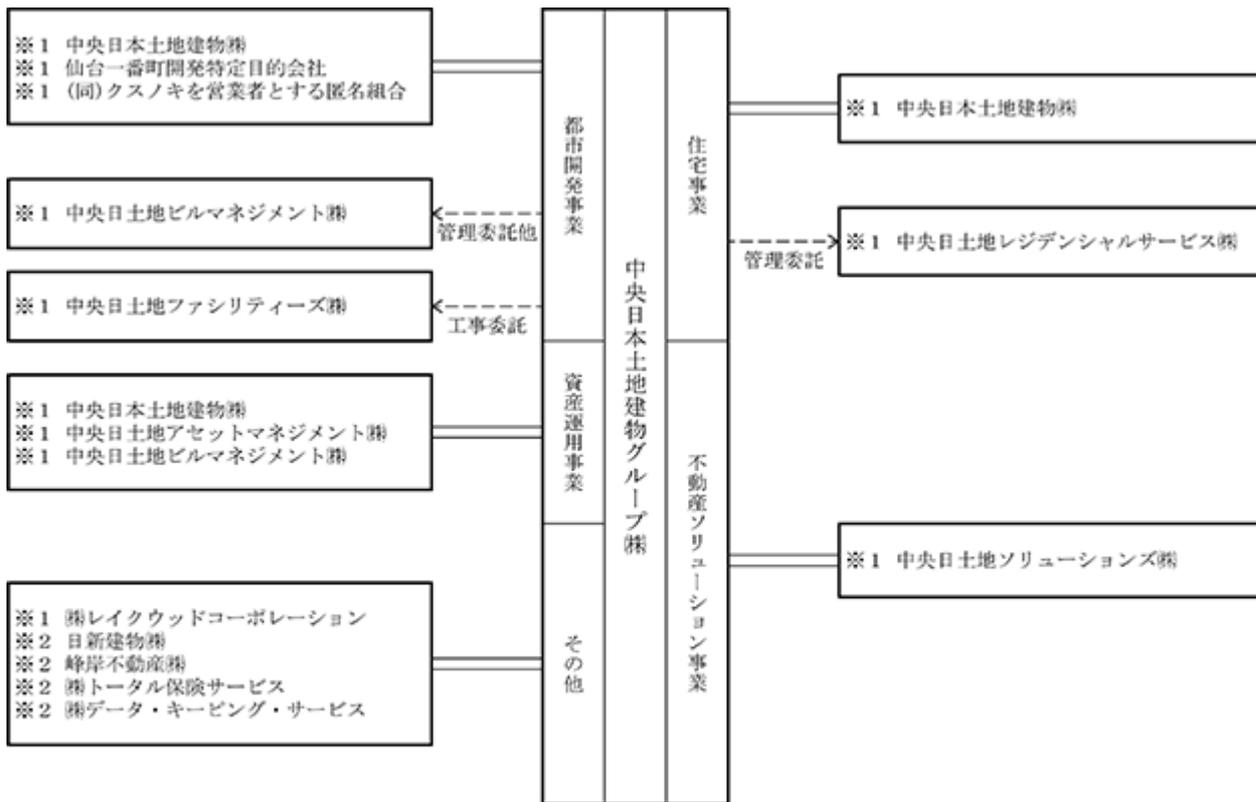
当社グループは、当社及び連結子会社9社ほかにより構成され、その主要な事業並びに当該各事業における当社及び関係会社の位置づけは次のとおりであります。

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。

2022年3月31日現在

都市開発事業	<p>中央日本土地建物(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>中央日土地ビルマネジメント(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>中央日土地ファシリティーズ(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>中央日本土地建物(株)は、首都圏を中心にマンション・戸建住宅の企画、開発、販売を行っております。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> <p>中央日土地レジデンシャルサービス(株)は、分譲・賃貸マンションの総合管理業務を行っております。</p>
不動産ソリューション事業	<p>中央日土地ソリューションズ(株)は、不動産売買・賃貸借の仲介及び不動産鑑定評価業務並びに顧客企業の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>中央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・運用を行っております。</p> <p>中央日土地ビルマネジメント(株)は、不動産ファンド等のPM(プロパティマネジメント)を行っております。</p> <p>中央日本土地建物(株)は、不動産証券化等に関わるコンサルティング業務を行っております。</p>
その他	<p>(株)レイクウッドコーポレーションは、主に神奈川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。



※1 は、連結子会社

※2 は、持分法適用関連会社

注1 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、同社は当連結会計年度より連結子会社となっております

2 吸収分割により中央日土地ソリューションズ(株)の不動産賃貸事業(都市開発事業)を中央日本土地建物(株)が承継しております。

3 中央日土地レジデンシャルサービス(株)は、2021年10月1日より事業(分譲・賃貸マンションの総合管理)を開始しており、当連結会計年度より連結子会社となりました。

4 【関係会社の状況】

2022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)					
中央日本土地建物(株) (注)2、4	東京都千代田区	17,000	都市開発事業、住宅事業、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13名
中央日土地ソリューションズ(株)	東京都千代田区	450	不動産販売、不動産仲介、不動産鑑定等の不動産ソリューション事業	100.0	役員の兼任1名
中央日土地ビルマネジメント(株)	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	役員の兼任1名
中央日土地ファシリティーズ(株)	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
中央日土地アセットマネジメント(株)	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
中央日土地レジデンシャルサービス(株)	東京都千代田区	80	分譲・賃貸マンションの総合管理	70.0 (70.0)	役員の兼任1名
(株)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)	
仙台一番町開発特定目的会社(注)2	東京都千代田区	1,000	不動産賃貸	[100.0]	
(同)クスノキを営業者とする匿名組合	東京都中央区	0	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(株)	東京都港区	90	不動産賃貸	24.9 (24.9)	
(株)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	19.5 (19.5)	役員の兼任1名
(株)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(株)	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(株)	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 特定子会社であります。

3 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おりません。

4 中央日本土地建物(株)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 (2022年3月期)

(単位:百万円)

	中央日本土地建物(株)
営業収益	77,099
経常利益	18,061
当期純利益	29,530
純資産	316,849
総資産	987,118

5 当連結会計年度において、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)を吸収合併存続会社とし、中央不動産(株)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)に変更しております。
- ・日本土地建物(株)の不動産ソリューション事業及び中央不動産(株)の営業部門の事業を、日本土地建物販売(株)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)に変更しております。
- ・日土地ビルサービス(株)を吸収合併存続会社とし、中央ビルマネジメント(株)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)に変更しております。
- ・日土地建設(株)を吸収合併存続会社とし、中央ビルテクノ(株)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)に変更しております。

- ・日土地アセットマネジメント(株)は、同日付で会社名を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。
- 6 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。
 - 7 吸収分割により中央日土地ソリューションズ(株)の不動産賃貸事業を中央日本土地建物(株)が承継しております。
 - 8 2021年10月1日付で、中央日土地レジデンシャルサービス(株)が分譲・賃貸マンションの総合管理業務を開始し、同社は当社の連結子会社となっております。
 - 9 保有物件の売却に伴い、2022年3月に合同会社クスノキを営業者とする匿名組合は、出資金のほぼ全額を償還しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

2022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	292
住宅事業	100
不動産ソリューション事業	245
資産運用事業	78
その他	406
全社(共通)	142
合計	1,263

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

2022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)
49	52.2	9.1	10,055

セグメントの名称	従業員数(名)
全社(共通)	49
合計	49

- (注) 1 従業員数は、就業人員数(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)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、中央日本土地建物(株)の出向者であり、平均勤続年数については、同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、中央日本土地建物(株)からの出向者であるため、労働組合は組織されておられません。なお、連結子会社のうち中央日本土地建物(株)には労働組合が組織されておりますが、労使関係は良好で、特記すべき事項はありません。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループでは、社会課題解決への貢献を新たな価値創造の機会と捉え、本年4月に「サステナビリティビジョン」と5つの「マテリアリティ（重要課題）」から構成される「サステナビリティ基本方針」を策定しました。これからも多様化する社会並びに顧客ニーズにより高い次元で応えるサービスを提供することを通じて、グループの持続的な成長と、社会やステークホルダーの皆さまから選ばれ続ける企業グループとなることを目指し、今後とも環境・社会・ガバナンスを意識した事業に取り組んでまいります。

（サステナビリティ基本方針について）

サステナビリティビジョン

当社グループは、グループ企業理念に掲げる 使命 価値観 行動規範 の実践、すなわち「あらゆるステークホルダーの皆さまとの共創により、人と社会に安心と感動を提供すること」を通じて、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

マテリアリティ（重要課題）

SDGsをはじめとする国際的なフレームワークなどを参考に、当社グループの事業と関連性の高い社会課題を抽出し、ステークホルダーの皆さまと当社グループ事業の2軸による重要性評価を行い、取締役会での承認を経て、以下の5つのマテリアリティ（重要課題）を特定しました。

	5つのマテリアリティ（重要課題）
環境 E	<p>自然環境との共生</p> <p>再生可能エネルギーの活用や、環境性能の高い不動産の開発・運営など、脱炭素社会の実現に向けて、入居者や共同事業者など関わる全ての人々とともに自然環境と調和したまちづくりに取り組みます</p>
社会 S	<p>社会構造の変化やライフスタイルの多様化への対応</p> <p>当社グループが関わる不動産や街の防災対策、地域コミュニティの活性化など都市が抱える社会課題の解決と、多様化するライフスタイルを尊重するレジリエントかつウェルビーイングなまちづくりに取り組みます。</p>
	<p>オープンイノベーションとDXの推進</p> <p>スマート社会（Society 5.0）の実現に向け、オープンイノベーションや日々革新するデジタル技術を活用することで、既存ビジネスモデルの変革や新たな事業を創出し、イノベティブな事業活動を行います。</p>
	<p>ダイバーシティ&インクルージョンの推進</p> <p>誰もが自分らしく活躍できる社会の実現に向け、従業員一人ひとりの個性・働き方を尊重し、多様な人材の育成と活躍を支援するとともに、さまざまな価値観に真摯に向き合った事業活動を行います。</p>
ガバナンス G	<p>ガバナンス・コンプライアンスの徹底</p> <p>人権・法令・コンプライアンス等の遵守を徹底するとともに、あらゆるステークホルダーの皆さまから信頼されるコーポレートガバナンス体制を確立します。</p>

(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拡大防止の各種施策の効果と経済活動の段階的な再開等により景気の持ち直しが期待される反面、サプライチェーンの混乱の長期化、資材や原料等の原価高騰、金融資本市場の変動など景気下振れの懸念も顕在化してきております。更にロシア・ウクライナ問題をはじめとする地政学リスクの高まりなども加わり、今まで以上に先行きが不透明な状況が継続しております。

中長期的には、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により人々の行動・意識・価値観の変容が一層加速する中、社会のあらゆる活動と人々の生活の基盤を支える不動産業界においては、こうした変化をしっかりと捉え、お客様の真のニーズに応えることが求められています。また、企業活動においては、地球温暖化や格差拡大など深刻化する社会問題に対応するサステナビリティへの更なる取り組みも要請されております。

2 【事業等のリスク】

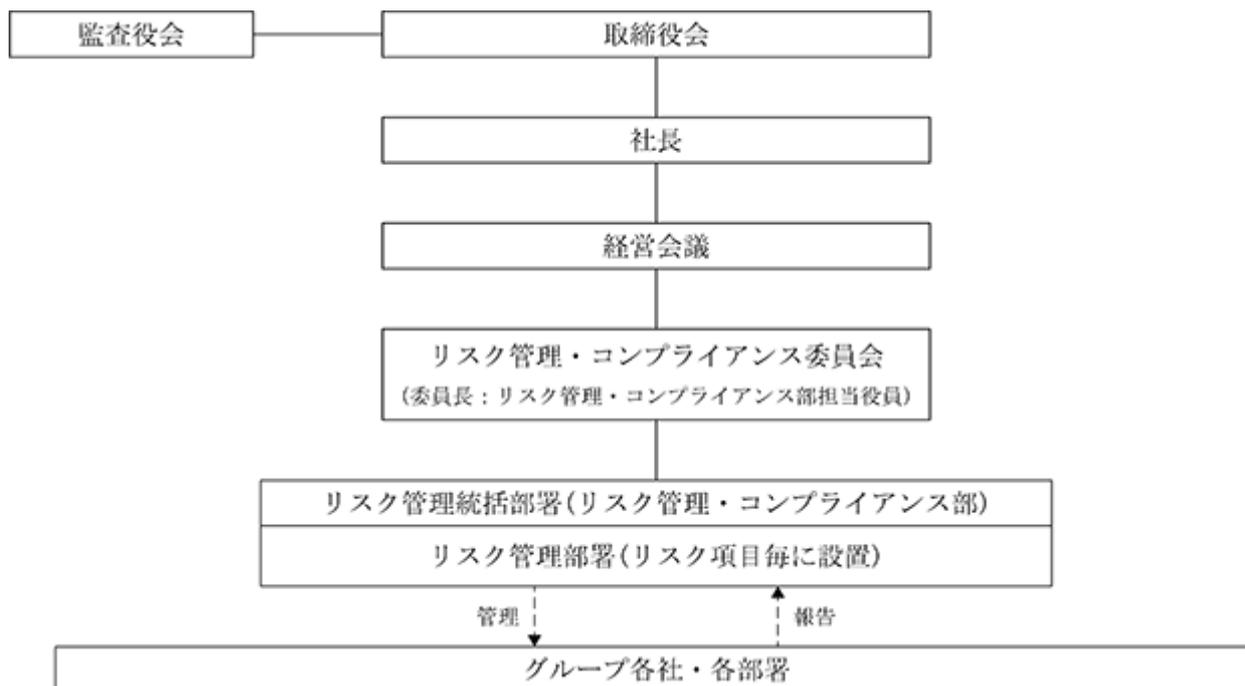
有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資家の判断に影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

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。

当社グループは、企業価値の持続的な向上に向け、これらのリスクを認識したうえで、リスクの回避・低減及び発生した場合における的確な対応を図るべく、リスクマネジメント体制を構築し、リスクのモニタリングとコントロールの徹底に努めております

(当社グループのリスクマネジメント体制)



(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) 法的規制等について

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。

また、様々な不動産事業等を行う中で、訴訟、紛争等が発生する可能性があります。規制当局からの指摘・指導、お客様からの苦情等につきましては、現場での迅速な対応と所管部署への報告・協議、専門家への相談等、必要な組織対応を行う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、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につきましては、ワクチン接種や治療薬の普及、その他経済面も含めた各種政策が実施されること等により、経済活動が正常化に向かうことが期待されますが、度重なる変異株の出現等の不確定要素も多く、引き続き感染拡大への一定の対応を余儀なくされ、先行き不透明な状態が継続する可能性があります。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。

(7)建築工事費について

当社グループにおけるオフィスビル、マンション等の新築及び修繕等の発注にあたっては、その時点の工事の人手や資材等の需給状況が、工事期間及び建築工事費に影響を与えます。建築工事費の増嵩は、各物件の収益性に悪影響を与え、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。

特に、近年は新型コロナウイルスの影響等による生産・物流網の停滞等から、国際的に資材等の需給のひっ迫が生じ、更にはロシア・ウクライナ問題で、資源も含めた社会・経済面への影響も懸念される状況であります。

当社グループとしましては、各資材等の供給・価格変動動向を注視し、工期及び資材等価格の建築発注条件を適切に管理するよう努めております。

(8)情報管理・セキュリティについて

当社グループでは、各事業において個人情報をはじめとする多くの機密情報を取り扱っておりますが、万一、従業員の不注意、サイバー攻撃等により、これらの情報が漏洩しますと、関連するお客様への被害等の影響から、当社グループの社会的信用失墜、損害賠償の発生等の可能性があります。

これらの機密情報に関しては「個人情報の保護に関する法律」をはじめ、関連する諸法令に基づく規程類を整備し、書類・データ等の管理体制を強化するなど、適切な情報管理に努めております。また、情報端末・サーバ・ネットワーク機器等に対するハード・ソフト両面でのセキュリティ強化、全従業員へのマルウェア対応策の徹底等のセキュリティ教育を行っております。

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】

(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感染症拡大防止に向けた各種施策等の効果もあり、持ち直しの動きがみられました。しかしながら、サプライチェーンの混乱、資材や原材料等の原価高騰、金融資本市場の変動などもあり、不安定な状況が継続しました。

一方、コロナ禍により人々の行動・意識・価値観の変容は一層加速しました。また企業活動においては、地球温暖化や格差拡大など深刻化する社会問題に対応するサステナビリティへの取り組み要請も一段と高まりました。

不動産業界においては、賃貸オフィス市場ではテレワークの普及等によりオフィスの統合・縮小が進展、空室率上昇と平均賃料下落の傾向が継続しました。住宅市場では住居に対するニーズ多様化や価値観の変化に加えて、低金利環境の継続による後押しもあり、首都圏新築マンションの供給戸数、平均価格、初月契約率はいずれも上昇と堅調に推移しました。

このような事業環境の下、都市開発事業においては、長引くコロナ禍により、飲食店舗などを中心に前年度に引き続き退去、賃料減免要請などの影響がみられました。一方で、大型再開発プロジェクトである「淀屋橋駅東地区都市再生事業」では、既存建物の解体が完了し、本年7月には新築工事の着工を迎えます。また、「内幸町1丁目街区」では、中央日本土地建物(株)を含む事業者10社が共同で、当該区の事業構想である「TOKYO CROSS PARK構想」と、構想に基づき掲げる5つのテーマを本年3月に発表しました。中規模オフィスビル「REVZO(レブゾ)」シリーズでは第3号物件として「REVZO一番町」が昨年4月に着工、本年4月に竣工しました。また、2021年2月に竣工した「REVZO日本橋堀留町」のリーシングも順調に進んでいます。オープンイノベーションオフィス「SENQ(センク)」では、「SENQ青山並木通り」、「SENQ目黒」の2拠点を新たに開業し、6拠点体制となりました。そのほか、保有物件の売却によるポートフォリオの改善及び資金効率化も図りました。

住宅事業においては、分譲マンションでは「パウス湘南台」、「パウス平塚」、「パウス川口新井宿」など、分譲戸建てでは「パウスガーデン芦花公園」の販売(契約)を開始しました。また、学生レジデンス(学生向けマンション)の新ブランド「BAUS CROSS(パウスクロス)」を立ち上げ、同ブランドとして「パウスクロス北新宿」、「パウスクロス相模大野」の2物件が竣工しました。更に、賃貸マンションでは「パウスフラッツ日本橋浜町」が新たに竣工しました。かかる状況下で、分譲マンション事業において、「製」・「販」・「管」の一貫体制構築を図るべく、中央日土地レジデンシャルサービス(株)によるマンション管理事業を開始しました。

不動産ソリューション事業においては、前年度に引き続き「CRE戦略セミナー」をWebセミナー形式で昨年9月に開催しました。本セミナーは2005年から継続開催しており、今回で17回目となりましたが、毎回好評で約750名のお客様に事前登録いただきました。また、中央日土地ソリューションズ(株)では、物件を取得し改修などバリューアップ実施後に売却する、買取再販事業にも注力しております。

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)が運用する「日本土地建物プライベートリート投資法人(NTPR)」において、オフィス1物件、商業施設1物件、住宅1物件、ヘルスケア施設1物件、物流施設2物件の計6物件を新たに取得しました。このうち4物件がスポンサーサポートに基づく中央日本土地建物(株)からの取得となります。また、NTPR初の資産入替えとして商業施設1物件を売却、ポートフォリオの拡大・改善を図りました。

以上の結果、当連結会計年度の営業収益は97,722百万円(前連結会計年度比4.2%増)、営業利益は18,890百万円(同0.5%増)、経常利益は20,693百万円(同5.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は25,352百万円(同74.8%減少)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

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53,251百万円(前連結会計年度比3.4%増)となりましたが、一部テナントの退去・賃料減免要請等もあり、セグメント利益(営業利益)は16,817百万円(同12.9%減)となりました。

(b) 住宅事業

「パウス津田沼」及び「パウス西葛西清新町」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31,297百万円（前連結会計年度比1.6%減）、セグメント利益（営業利益）は4,851百万円（同4.1%増）となりました。

(c) 不動産ソリューション事業

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7,699百万円（前連結会計年度比30.2%増）、セグメント利益（営業利益）は1,841百万円（同73.6%増）となりました。

(d) 資産運用事業

私募リート「日本土地建物プライベートリート投資法人」を含むファンドからのアセットマネジメントフィー、アクイジションフィーなどを計上し、営業収益は2,862百万円（前連結会計年度比6.3%減）、セグメント利益（営業利益）は825百万円（同3.5%増）となりました。

(e) その他

ゴルフ場事業などで、新型コロナウイルス感染症拡大の長期化による低迷から一部回復があり、営業収益は3,763百万円（前連結会計年度比38.9%増）、セグメント利益（営業利益）は359百万円（前期はセグメント損失（営業損失）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、受取配当金及び持分法による投資利益等により7,685百万円と前連結会計年度比975百万円の増加となりました。また、営業外費用は、支払利息等により5,882百万円と前連結会計年度比79百万円の増加となりました。これらにより、経常利益は20,693百万円と前連結会計年度に比べ982百万円(5.0%)の増加となりました。

(特別損益)

特別利益は、固定資産売却益及び投資有価証券売却益等により18,599百万円を計上しましたが、前連結会計年度において多額の負ののれん発生益が生じていたため、74,459百万円の減少となりました。また、特別損失は、投資有価証券売却損及び減損損失等により4,311百万円と前連結会計年度比1,550百万円の減少となりました。

(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34,980百万円を計上し、法人税等で9,493百万円を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は25,352百万円と前連結会計年度に比べ75,446百万円(74.8%)の減少となりました。なお、前連結会計年度において負ののれん発生益を86,345百万円計上しているため、親会社株主に帰属する当期純利益は実質的には75.4%増加しております。

財政状態の状況

(資産)

総資産は、前連結会計年度末に比べ9,252百万円増加し1,165,322百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ79,785百万円増加し201,620百万円となりました。これは主に現金及び預金並びに販売用不動産等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70,532百万円減少し963,702百万円となりました。これは主に株式相場下落に伴う投資有価証券の減少によります。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)

総負債は、前連結会計年度末に比べ30,140百万円増加し781,601百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ330百万円増加し144,917百万円となりました。これは主に1年内償還予定の社債及びコマーシャル・ペーパーが増加した一方で1年内返済予定の長期借入金が増加したこと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29,809百万円増加し636,683百万円となりました。これは主に社債の発行及び長期借入金の増加の一方で、繰延税金負債が減少したこと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20,887百万円減少し383,721百万円となりました。これは主に利益剰余金が増加した一方で、株式相場の下落に伴うその他有価証券評価差額金の減少によるものであります。結果として純資産額と総資産額との比率は約33%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	7,754百万円	(前年同期は	22,607百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,904百万円	(前年同期は	45,004百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,602百万円	(前年同期は	25,084百万円)

となり、現金及び現金同等物は、非連結子会社の連結に伴う現金及び現金同等物の増加額2百万円と合わせて54,264百万円増加し、当期末残高は103,340百万円となりました。

(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34,980百万円、減価償却費10,834百万円、有形固定資産売却損益 5,822百万円、投資有価証券売却損益 8,360百万円などを計上し、棚卸資産の増加 15,574百万円、法人税等の支払額 8,497百万円などによる資金減少の結果、7,754百万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22,027百万円、投資有価証券の売却による収入14,296百万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 21,436百万円、投資有価証券の取得による支出 8,634百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 3,135百万円などによる資金減少の結果、1,904百万円の収入となりました。

(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22,324百万円、社債の発行による収入23,000百万円、コマーシャル・ペーパーの純増減額1,000百万円などにより、44,602百万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

当社グループにおいて連結子会社の中央日土地ファシリティーズ㈱が請負工事サービスを提供する唯一の会社であり、主に賃貸ビル・設備に関する請負工事に従事しております。同社の営業収益の殆どが都市開発事業セグメントによるものであるため、以下の受注実績は、同社における請負工事の実績（連結グループ会社からの受注を除く。）を記載しております。

連結子会社の名称	受注金額(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
中央日土地ファシリティーズ㈱	2,090	8.0	585	+17.1

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(%)
都市開発事業	1,150		5	
住宅事業	23,782	2.7	330	8.8
不動産ソリューション事業	2,890	+33.3	12	+50.0
合計	27,823	+4.5	347	6.2

(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

以下は当社の内部管理上の計数に基づいており、億円単位で記載をいたします。

当連結会計年度の営業収益は977億円で、前連結会計年度比39億円の増収となりました。

このうち、土地建物賃貸収入は544億円で、前連結会計年度比14億円の増収となりました。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影響を受けましたが、新規取得・稼働物件等により、若干の増収となりました。

販売用不動産売上は278億円で、前連結会計年度比12億円の増収となりました。これは主に都市開発事業における私募リートへの物件売却によるものであります。パウスシリーズなどの住宅分譲の売上が微減であったものの、ほぼ同額を不動産ソリューション事業の買取再販による売上で補っております。

営業収益のうちのその他は155億円で、前連結会計年度比13億円の増収となりました。これは主にゴルフ場収入などの増加により、増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189億円で、前連結会計年度比で微増となりました。これは営業総利益が4億円の増益となりましたが、販売費及び一般管理費が3億円増加したためであります。

当連結会計年度の経常利益は207億円で、前連結会計年度比10億円の増益となりました。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10億円の増加、営業外費用は1億円増加しております。営業外収益の増加は新規の不動産証券化案件による持分法投資利益の増加が主要因であります。

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は254億円で、前連結会計年度比754億円の減益となりました。なお、前連結会計年度の経営統合による負ののれん発生益863億円の剥落を除けば、実質的に109億円の増益となっております。

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168億円で、前連結会計年度比で25億円の減益となりました。これは、主に新型コロナウイルス感染症に起因する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等による賃貸利益の減少などにより、営業総利益が11億円減少し、また、ポートフォリオ入替に伴う一時費用などにより販管費が14億円増加したことによるものであります。

住宅事業の営業利益は49億円で、前連結会計年度比約2億円の増益となりました。これは主に、住宅賃貸利益の増加や、パウスブランドを中心とした住宅販売利益の増加で営業総利益が9億円増加した一方、広告費及び住宅販売委託費等の販管費が7億円増加したことによるものであります。

不動産ソリューション事業の営業利益は18億円で、前連結会計年度比8億円の増益となりました。これは主に、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等の役務収益の増加、買取った物件を改修しバリューアップ後に販売する買取再販事業収入の増加などにより営業収益が18億円増加した一方、営業原価及び販管費が10億円増加したことによるものであります。

資産運用事業の営業利益は8億円で、前連結会計年度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ます。このうちアセットマネジメントフィーは、預り資産に基いており、ステープルな利益に貢献しております。

その他の営業利益は4億円で、前連結会計年度比約8億円の増益となりました。これは、ゴルフ場収益が前連結会計年度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。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1兆1,653億円で、前期末比93億円増加いたしました。この前期末比増減の内訳は、増加要因で、現金及び預金が前期末比543億円、販売用不動産(含む仕掛及び信託受益権)が前期末比258億円であり、減少要因で、有形固定資産が前期末比83億円、投資有価証券及び出資金が前期末比620億円であります。

現金及び預金の前期末比543億円増加は、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う不確実性及び2022年度以降に本格化する複数の大型再開発案件等に対応するため、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258億円増加は、購入・造成による増加382億円、固定資産からの振替による増加102億円、販売による減少227億円などによるものであります。

有形固定資産の前期末比83億円減少は、取得・設備投資による増加214億円、新規連結子会社化による増加84億円、売却による減少163億円、販売用不動産への振替による減少102億円、減価償却による減少106億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620億円減少は、主に不動産証券化商品への出資による増加87億円、売却・償還による減少41億円であり、その他は上場株式の株価下落に伴う時価評価額の減少が主要因であります。

(負債)

当連結会計年度末の負債は7,816億円で、前期末比301億円増加いたしました。この前期末比増減の内訳は、有利子負債の増加497億円、繰延税金負債の減少205億円などであります。

有利子負債の前期末比497億円の増加は、手元流動性の積上げ及び物件取得や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205億円の減少は、上場株式の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の減少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3,837億円で、前期末比209億円減少いたしました。

この前期末比減少の内訳は、親会社株主に帰属する当期純利益254億円から剰余金の配当16億円を控除した238億円の利益剰余金の増加、並びに上場株式の株価下落に伴うその他有価証券評価差額金449億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、7,754百万円の収入となりました。内訳は、税金等調整前当期純利益34,980百万円、減価償却費10,834百万円、投資有価証券売却益 8,360百万円、有形固定資産売却益 5,822百万円などを計上し、売上債権の減少1,834百万円等による資金増加の一方、棚卸資産の増加 15,574百万円、法人税等の支払額 8,497百万円などによる資金減少であります。このように販売用不動産等の活発な取得の積上げを行った結果、売上債権の減少及び仕入債務の増加による短期的なキャッシュ・イン・フロー(約19億円)の要因を除いた長期的な投資等への本源的原資となる税引後のキャッシュ・フローは約58億円となっております。

投資活動によるキャッシュ・フローは、1,904百万円の収入となりました。内訳は、有形固定資産の売却による収入22,027百万円、投資有価証券の売却による収入14,296百万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 21,436百万円、投資有価証券の取得による支出 8,634百万円、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、主に子会社株式を含めた投資有価証券の取得額から売却額を控除したネット売却額によるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、44,602百万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22,324百万円、社債の発行による収入23,000百万円、コマーシャル・ペーパーの純増減額1,000百万円などあります。この全額を手元流動性の積上げに充当しており、営業活動によるキャッシュ・イン・フロー及び

投資活動のキャッシュ・イン・フローと合わせて、2022年度以降に本格化する複数の大型再開案件等への投資に備えております。

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646,665百万円となりました。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、当連結会計年度中に無担保普通社債を合計23,000百万円（うちグリーンボンド5,000百万円）発行し、当連結会計年度末での社債残高は68,000百万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207億円と前期比10億円の増益となりました。賃貸利益は新型コロナウイルス感染症の影響等で前期比微減となりましたが、住宅事業及び不動産ソリューション事業が好調に推移し、ゴルフ場運営の回復、新規投資による持分法損益の増加等も含め、経常利益は10億円増益となりました。

有利子負債/EBITDA倍率は約18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】

当連結会計年度において、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 【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。)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	28,699	93.5
住宅事業	1,120	3.6
不動産ソリューション事業	16	0.1
資産運用事業	2	0.0
報告セグメント	29,838	97.2
その他	807	2.6
調整額	65	0.2
合計	30,710	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
中央日本土地建物(株)	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 【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	建物	その他 *2		
都市開発事業	470,747 (682,145 m ²)	135,857	4,485	611,090	292
住宅事業	47,987 (98,262 m ²)	31,321	1,694	81,003	100
不動産ソリューション事業	(m ²)	25	9	35	245
資産運用事業	(m ²)	0	0	0	78
その他の事業	5,739 (3,928,104 m ²)	2,398	1,631	9,770	406
小計	524,474 (4,708,512 m ²)	169,603	7,820	701,898	1,121
消去又は全社	439 (m ²)	484	205	250	142
合計	524,035 (4,708,512 m ²)	170,088	8,025	702,149	1,263

(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

< 都市開発事業 >

会社名	設備の名称	所在地	設備の内容 ・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(単位:百万円)			
					土地	建物	その他	合計
中央日本土地建物㈱	丸の内センタービル	東京都千代田区	貸事務所	5,580	80,784	8,012	186	88,983
中央日本土地建物㈱	京橋エドグラン	東京都中央区	貸店舗事務所	3,057	27,418	16,968	139	44,526
中央日本土地建物㈱	新丸の内センタービル	東京都千代田区	貸事務所	2,237	21,761	8,614	92	30,469
中央日本土地建物㈱	グランフロント大阪	大阪市北区	貸店舗事務所	43,168	18,889	7,117	121	26,128
中央日本土地建物㈱	新大崎勤業ビルディング	東京都品川区	貸事務所	3,540	10,700	2,053	2	12,756
中央日本土地建物㈱	西新宿ビル	東京都新宿区	貸事務所住宅	4,241	8,596	3,894	19	12,510
中央日本土地建物㈱	淀屋橋事業用地	大阪市中央区	建設予定地	2,297	12,318	-	-	12,318
中央日本土地建物㈱	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	貸店舗事務所	869	11,311	83	0	11,395
中央日本土地建物㈱	汐留芝離宮ビルディング	東京都港区	貸店舗事務所	1,139	8,397	1,782	7	10,187
中央日本土地建物㈱	京橋イーストビル	東京都中央区	貸店舗事務所	829	8,164	1,602	4	9,771
中央日本土地建物㈱	REVZO日本橋堀留町	東京都中央区	貸事務所	844	5,737	2,895	78	8,711
中央日本土地建物㈱	大崎ウィズタワー	東京都品川区	貸店舗事務所	3,511	4,114	4,262	35	8,413
中央日本土地建物㈱	京橋ビル	東京都中央区	貸事務所	1,551	5,463	2,755	14	8,233
中央日本土地建物㈱	内幸町ビル	東京都千代田区	貸事務所	877	7,805	232	0	8,037
中央日本土地建物㈱	博多駅前三丁目物件	福岡市博多区	貸事務所	1,386	5,373	2,594	-	7,967
中央日本土地建物㈱	大崎ブライトタワー	東京都品川区	貸店舗事務所	1,365	5,105	2,484	49	7,639
中央日本土地建物㈱	千葉市稲毛区商業施設	千葉市稲毛区	貸店舗	24,030	6,868	686	-	7,554
中央日本土地建物㈱	新六本木ビル	東京都港区	貸事務所	1,439	6,949	551	11	7,512
中央日本土地建物㈱	芝浦ルネサイトタワー	東京都港区	貸事務所	1,158	5,984	1,443	4	7,432
中央日本土地建物㈱	ひばりが丘	東京都東久留米市	貸地	52,670	6,914	-	1	6,916
中央日本土地建物㈱	磯村ビル	東京都港区	貸事務所	604	5,186	1,162	38	6,387
中央日本土地建物㈱	仙台ファーストタワー	仙台市青葉区	貸地	2,140	6,100	-	-	6,100
中央日本土地建物㈱	ラティス青山スクエア	東京都港区	貸店舗事務所	1,124	3,242	2,724	49	6,016
中央日本土地建物㈱	山下町ビル	横浜市中区	貸事務所	1,532	3,520	2,340	14	5,876
中央日本土地建物㈱	日土地ビル	東京都千代田区	貸事務所	3,985	3,707	2,105	22	5,835
中央日本土地建物㈱	東京虎ノ門グローバルスクエア	東京都港区	貸店舗事務所	434	3,705	1,818	33	5,557
中央日本土地建物㈱	青山ビル	東京都港区	貸事務所	766	4,018	1,066	10	5,096

会社名	設備の名称	所在地	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(単位:百万円)			
					土地	建物	その他	合計
中央日本土地建物㈱	虎ノ門セントラルビル	東京都港区	貸事務所	460	4,380	684	1	5,065
中央日本土地建物㈱	ゲートシティ大崎	東京都品川区	貸事務所住宅	1,375	3,635	1,343	25	5,004
中央日本土地建物㈱	名古屋ビル	名古屋市中区	貸事務所	3,346	1,200	3,774	8	4,983
中央日本土地建物㈱	渋谷NRビル本館	東京都渋谷区	貸事務所	1,486	3,951	841	-	4,792
中央日本土地建物㈱	虎ノ門イーストビル	東京都港区	貸事務所	554	3,695	821	19	4,536
中央日本土地建物㈱	新橋ホテル	東京都港区	貸宿泊施設	669	3,699	805	7	4,513
中央日本土地建物㈱	日本橋イーストビル	東京都中央区	貸事務所	1,248	2,849	1,536	11	4,397
中央日本土地建物㈱	コニシビル	東京都港区	貸店舗事務所	338	4,048	258	-	4,307
中央日本土地建物㈱	南船場ハートビル	大阪市中央区	貸事務所	1,826	2,662	1,556	2	4,221
中央日本土地建物㈱	札幌市中央区大西通五丁目物件	札幌市中央区	貸事務所	727	2,225	1,951	-	4,177
中央日本土地建物㈱	NT虎ノ門ビル	東京都港区	貸店舗事務所	288	3,683	192	-	3,875
中央日本土地建物㈱	八王子事業用地	東京都八王子市	建設予定地	11,679	3,821	-	-	3,821
中央日本土地建物㈱	千葉ビル	千葉市中央区	貸店舗事務所	1,883	1,959	1,758	3	3,720
中央日本土地建物㈱	西北ビル	東京都新宿区	貸事務所	1,398	2,969	634	0	3,604
中央日本土地建物㈱	LOGIWITH厚木	神奈川県厚木市	建設中	13,126	3,481	-	-	3,481
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	貸店舗事務所	(2,437)	-	3,575	2	3,578
(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	貸店舗	206,231	7,265	11,901	233	19,399

(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 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。

3 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	設備の内容	賃借面積(㎡)
中央日本土地建物㈱	京橋エドグラン	東京都中央区	転貸用建物	16,913
中央日本土地建物㈱	山下町ビル	横浜市中区	転貸用建物	3,514
中央日本土地建物㈱	京橋イーストビル	東京都中央区	転貸用建物	1,863
中央日本土地建物㈱	霞が関コモンゲート	東京都千代田区	転貸用建物	1,806
中央日本土地建物㈱	ラティス青山スクエア	東京都港区	転貸用建物	1,671
中央日本土地建物㈱	第一法規本社ビル	東京都港区	転貸用建物	1,412
中央日本土地建物㈱	大崎ウィズタワー	東京都品川区	転貸用建物	1,261
中央日本土地建物㈱	第2ローレルビル	東京都港区	転貸用建物	1,144
中央日本土地建物㈱	新大崎勸業ビルディング	東京都品川区	転貸用建物	818
中央日本土地建物㈱	蔵前セントラルビル	東京都台東区	転貸用建物	638
中央日本土地建物㈱	西新橋ビル	東京都港区	転貸用建物	380
中央日本土地建物㈱	日新町田ビル	東京都町田市	転貸用建物	360
中央日本土地建物㈱	RECビル	東京都千代田区	転貸用建物	186

<住宅事業>

会社名	設備の名称	所在地	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(単位:百万円)			
					土地	建物	その他	合計
中央日本土地建物(株)	ザ・マナー西麻布	東京都港区	貸共同住宅	2,113	2,899	1,135	62	4,096
中央日本土地建物(株)	アパートメンツ東山	東京都目黒区	貸共同住宅	1,941	2,386	702	2	3,091
中央日本土地建物(株)	アンビエンテ経堂	東京都世田谷区	貸共同住宅	4,594	1,575	1,328	31	2,935

(注) 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。

<その他>

会社名	設備の名称	所在地	設備の内容・用途	土地面積 (㎡)	帳簿価額(単位:百万円)			
					土地	建物	その他	合計
(株)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	ゴルフ場施設	1,404,199 (369,121)	3,815	1,334	487	5,638
(株)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	ゴルフ場施設	1,257,023 (254,122)	1,756	692	677	3,126

(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 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。

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	
中央日本土地建物(株)	(仮称)中野区新井一丁目プロジェクト	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4,102㎡	住宅事業	4,297	3,160	2019年9月~2023年2月
中央日本土地建物(株)	LOGIWITH厚木	神奈川県厚木市	貨物流施設鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造地上5階建延床面積26,709㎡	都市開発事業	7,350	4,030	2022年5月~2023年5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) (2022年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2022年6月28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】

2022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	54			303	367	
所有株式数 (単元)		9,705	700	58,471			3,211	72,087	483
所有株式数 の割合(%)		13.46	0.97	81.11			4.46	100.00	

(6) 【大株主の状況】

2022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	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。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2022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 100,850		単元株式数50株
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,503,500	70,070	同上
単元未満株式	普通株式 483		
発行済株式総数	3,604,833		
総株主の議決権		70,070	

【自己株式等】

2022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) 勸友商事株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	84,200		84,200	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		100,850		100,850	2.79

(注) 勸友商事株式会社(2022年3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(2022年3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 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、株主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440円(内中間配当220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)
2021年11月26日 取締役会決議	793	220
2022年6月27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】

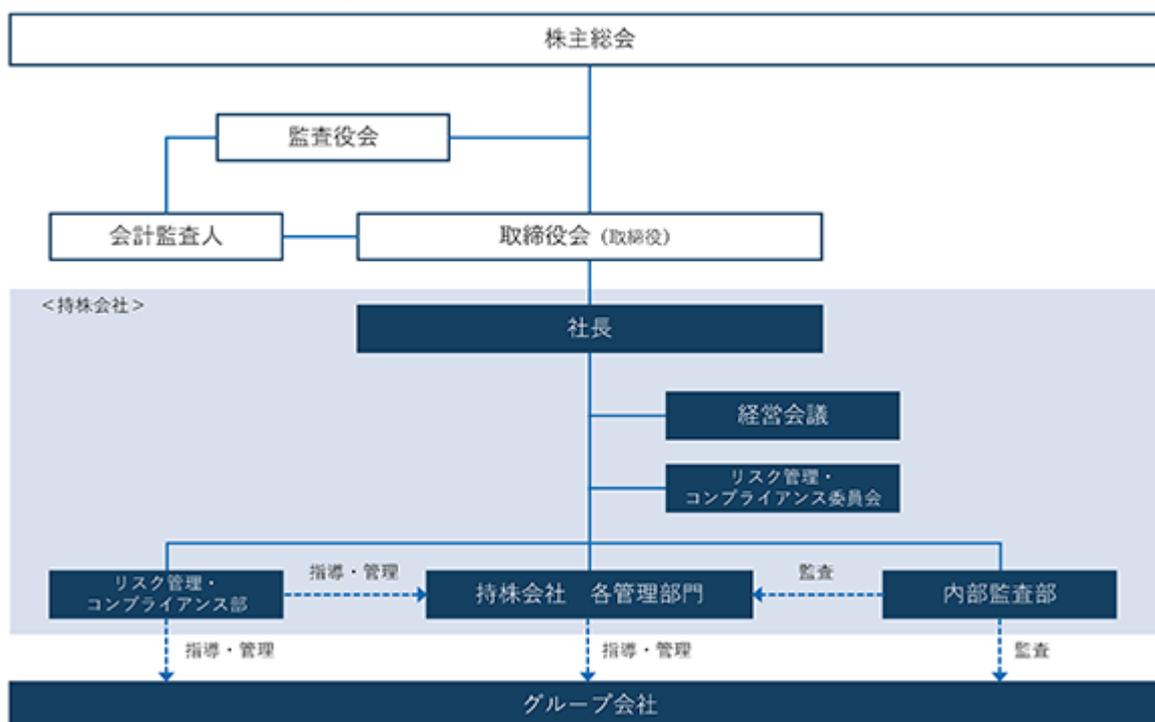
コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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2名、上席常務執行役員2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。

<コーポレート・ガバナンス体制>



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。
- へ．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、取締役会等に出席し、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 ハ 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	129百万円	(うち社外 26百万円)
監査役を支払った報酬	49百万円	(うち社外 28百万円)
- 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)
代表取締役会長	平 松 哲 郎	1955年 8 月28日	2005年 4月 ㈱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㈱ 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㈱ (現中央日本土地建物㈱) 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㈱ 監査役(現任) 2020年 4月 当社 代表取締役社長 社長執行役員 2022年 6月 当社 代表取締役会長 会長執行役員 (現任) 中央日本土地建物㈱ 代表取締役会 長 会長執行役員(現任)	(注) 3	350
代表取締役社長	三 宅 潔	1960年 6 月7日	2010年 4月 ㈱みずほコーポレート銀行 執行役 員 アジアソリューション営業部長 2012年 4月 同行 常務執行役員 2013年 7月 ㈱みずほ銀行 常務執行役員 2016年 4月 同行 取締役副頭取 2020年 4月 みずほ証券㈱ 取締役会長 2022年 4月 当社 顧問 中央日本土地建物㈱ 顧問 2022年 6月 当社 代表取締役社長 社長執行役員 (現任) 中央日本土地建物㈱ 代表取締役社 長 社長執行役員(現任)	(注) 3	300
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

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	掛川 耕一	1962年11月6日	2010年11月 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 日本土地建物販売㈱ 執行役員 2015年11月 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㈱ 取締役専務執行役員(現任)	(注) 3	350
取締役	矢野 正敏	1956年8月3日	2007年4月 ㈱みずほ銀行 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㈱ 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㈱ 監査役 2018年6月 同社 代表取締役社長(現任) 中央不動産㈱ 監査役(2020年3月退任) 2019年1月 日本土地建物㈱ 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㈱ 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㈱ 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㈱(現中央日本土地建物 ㈱) 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 経営企画部長兼人事総務部長 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(2022年3月退任) 2021年6月 当社 取締役(現任) 中央日本土地建物㈱ 取締役(現任) 2022年6月 ㈱オリジン商事 監査役(現任) 常陽トータルサービス㈱ 取締役 (現任) ㈱オリジン 取締役監査等委員 (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	
監査役	門口 真人	1960年3月1日	2004年12月 みずほ信託銀行㈱ 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 ㈱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㈱ 常務取締役 みずほ信託銀行㈱ 常勤監査役 資産管理サービス信託銀行㈱ 監査役(2020年7月退任) 2017年6月 みずほ信託銀行㈱ 取締役 2021年4月 みずほ信託銀行㈱ 理事 2021年6月 当社 常勤監査役(現任) 中央日本土地建物㈱ 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	江川 透	1960年4月18日	2010年4月 (株)みずほ銀行 執行役員 経営企画部長 2011年6月 同行 執行役員 本店長 2012年10月 同行 執行役員 東京営業部長兼 東京営業部東京営業第一部長 2013年6月 清和綜合建物(株) 常勤監査役 2014年6月 同社 代表取締役副社長 副社長執行役員 2019年6月 名古屋ビルディング(株) 副社長執行役員(2022年6月退任) 2022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) 6	
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(株) 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(株) 監査役(現任)	(注) 4	
監査役	米谷 雅之	1958年4月20日	2009年4月 (株)みずほコーポレート銀行 執行役員 業務管理部長 2011年4月 同行 常務執行役員 (2013年7月退任) 2012年4月 (株)みずほ銀行 常務執行役員 (2016年4月退任) 2013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 同社 執行役専務 2017年4月 (株)みずほ銀行 取締役 2017年6月 同行 取締役(監査等委員) 2018年4月 (株)みずほフィナンシャルグループ 監 査委員会付理事 2019年6月 (株)トータル保険サービス 代表取締役社長(現任) 2022年6月 当社 監査役(現任) 中央日本土地建物(株) 監査役(現任)	(注) 6	
計					1,800

- (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、江川透氏、渡部毅彦氏及び米谷雅之氏は、社外監査役であります。
- 3 2022年6月27日開催の定時株主総会の終結時から、2023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 2022年6月27日開催の定時株主総会の終結時から、2026年3月期に係る定時株主総会の終結迄であります。
- 7 当社は2020年4月より、執行役員制度を導入しております。
2022年6月28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3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	千代延 郁男	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	門口 真人	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) 2022年6月27日開催の定時株主総会の終結時において、社外監査役の赤澤由英氏が退任し、社外監査役に江川透氏及び米谷雅之氏が選任され、就任しております。本報告書提出日現在で社外監査役は4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3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。また、監査役の門口真人氏は、金融機関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。
- ・ 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
服部 武司	11回	11回
門口 真人	9回(就任後)	9回
赤澤 由英	11回	9回
渡部 毅彦	11回	10回

(注) 2022年6月27日開催の定時株主総会終結時において監査役服部武司氏及び赤澤由英氏が辞任し、社外監査役の江川透氏及び米谷雅之氏が選任され、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

- 所属する監査法人名
E Y 新日本有限責任監査法人
- 継続監査期間
51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（現在の中央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 9名、その他 8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	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	10	2	8	4
連結子会社	52		60	
計	62	2	69	4

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	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社		0		2
連結子会社				2
計		0		4

当社及び連結子会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、2021年4月1日から2022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)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4 49,076	4 103,340
営業未収入金	3,620	
営業未収入金及び契約資産		1 1,873
商品	49	48
販売用不動産	5 50,535	5 64,826
仕掛販売用不動産	8,583	5 15,731
販売用不動産信託受益権	6,220	5 10,557
その他	4,023	5,242
貸倒引当金	274	0
流動資産合計	121,835	201,620
固定資産		
有形固定資産		
建物	3, 4, 5 325,507	3, 4, 5 332,292
減価償却累計額	152,604	162,204
建物(純額)	172,903	170,088
構築物	4, 5 6,576	4, 5 6,601
減価償却累計額	4,171	4,304
構築物(純額)	2,405	2,297
機械装置及び運搬具	3,145	4, 5 3,522
減価償却累計額	2,506	2,664
機械装置及び運搬具(純額)	638	858
工具、器具及び備品	4 5,302	4, 5 5,429
減価償却累計額	4,267	4,541
工具、器具及び備品(純額)	1,035	888
土地	3, 4, 5 531,622	3, 4, 5 524,035
リース資産	995	931
減価償却累計額	627	612
リース資産(純額)	368	319
建設仮勘定	3 8,129	3, 5 10,267
有形固定資産合計	717,103	708,755
無形固定資産		
借地権	3,414	3,662
その他	619	5 571
無形固定資産合計	4,034	4,233
投資その他の資産		
投資有価証券	2, 3 287,222	2, 3 236,606
出資金	2, 3 15,799	2, 3 4,410
敷金及び保証金	6,034	6,039

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
繰延税金資産	979	1,046
その他	3,232	2,777
貸倒引当金	171	166
投資その他の資産合計	313,096	250,713
固定資産合計	1,034,234	963,702
資産合計	1,156,070	1,165,322
負債の部		
流動負債		
営業未払金	5,180	5,199
短期借入金	3 22,500	22,000
コマーシャル・ペーパー		1,000
1年内返済予定の長期借入金	3, 4 103,757	3, 4 95,739
1年内償還予定の社債		7,000
未払法人税等	4,918	5,048
前受金	5,508	6,020
賞与引当金	748	417
その他	1,973	2,491
流動負債合計	144,586	144,917
固定負債		
社債	45,000	61,000
長期借入金	3, 4 425,343	3, 4 459,600
長期預り敷金保証金	3 42,540	3 42,571
繰延税金負債	87,553	67,076
退職給付に係る負債	3,012	3,145
役員退職慰労引当金	641	701
その他	2,782	2,588
固定負債合計	606,874	636,683
負債合計	751,460	781,601
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	259,821
自己株式	841	841
株主資本合計	295,239	319,004
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	63,891
繰延ヘッジ損益	138	29
退職給付に係る調整累計額	230	253
その他の包括利益累計額合計	108,860	64,116
非支配株主持分	509	601
純資産合計	404,609	383,721
負債純資産合計	1,156,070	1,165,322

【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	
営業収益		93,796	1	97,722
営業原価	2	61,575	2	65,065
営業総利益		32,221		32,657
販売費及び一般管理費	3	13,417	3	13,766
営業利益		18,804		18,890
営業外収益				
受取利息		1		1
受取配当金		4,828		5,094
持分法による投資利益		1,240		2,254
その他		639		334
営業外収益合計		6,710		7,685
営業外費用				
支払利息		4,042		4,068
支払手数料		644		1,067
その他		1,116		745
営業外費用合計		5,803		5,882
経常利益		19,711		20,693
特別利益				
固定資産売却益	4	5,103	4	5,863
投資有価証券売却益		810		10,069
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		1,832
その他				834
特別利益合計		93,058		18,599
特別損失				
固定資産売却損	5	43	5	40
固定資産除却損	6	3,360	6	662
投資有価証券売却損		72		1,708
投資有価証券評価損				90
減損損失			7	1,534
建替関連損失		1,343		
統合関連費用		1,043		275
特別損失合計		5,862		4,311
税金等調整前当期純利益		106,907		34,980
法人税、住民税及び事業税		7,462		9,353
法人税等調整額		1,499		140
法人税等合計		5,963		9,493
当期純利益		100,944		25,487
非支配株主に帰属する当期純利益		145		134
親会社株主に帰属する当期純利益		100,799		25,352

【連結包括利益計算書】

(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)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
当期純利益	100,944	25,487
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	65,075	45,008
繰延ヘッジ損益	64	109
退職給付に係る調整額	208	23
持分法適用会社に対する持分相当額	32	131
その他の包括利益合計	1 64,900	1 44,744
包括利益	165,844	19,256
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	165,699	19,391
非支配株主に係る包括利益	145	134

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(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
連結子会社株式の取得 による持分の増減					
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
連結子会社株式の取得 による持分の増減						
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

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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	10,000	50,023	236,057	841	295,239
当期変動額					
株式移転による変動					
剰余金の配当			1,586		1,586
親会社株主に帰属する 当期純利益			25,352		25,352
連結子会社株式の取得 による持分の増減		0	2		1
自己株式の消却					
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計		0	23,764		23,764
当期末残高	10,000	50,023	259,821	841	319,004

	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
当期変動額						
株式移転による変動						
剰余金の配当						1,586
親会社株主に帰属する 当期純利益						25,352
連結子会社株式の取得 による持分の増減						1
自己株式の消却						
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	44,877	109	23	44,744	91	44,652
当期変動額合計	44,877	109	23	44,744	91	20,887
当期末残高	63,891	29	253	64,116	601	383,721

【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	34,980
減価償却費	10,454	10,834
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	279
賞与引当金の増減額（は減少）	34	331
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	193	226
受取利息及び受取配当金	4,830	5,096
支払利息	4,042	4,068
持分法による投資損益（は益）	1,240	2,254
有形固定資産売却損益（は益）	5,060	5,822
固定資産除却損	3,360	662
減損損失		1,534
投資有価証券売却損益（は益）	738	8,360
受取補償金	380	
統合関連費用	1,043	275
売上債権の増減額（は増加）	1,592	1,834
棚卸資産の増減額（は増加）	50	15,574
敷金及び保証金の増減額（は増加）	144	4
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	56	30
仕入債務の増減額（は減少）	2,503	78
その他	2,669	1,276
小計	26,518	13,693
利息及び配当金の受取額	5,672	6,533
利息の支払額	3,944	3,974
補償金の受取額	380	
法人税等の支払額	6,018	8,497
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,607	7,754

(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)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	21,436
有形固定資産の売却による収入	10,124	22,027
投資有価証券の取得による支出	10,786	8,634
投資有価証券の売却による収入	5,461	14,296
長期貸付けによる支出	90	
出資金の払込による支出	2	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	
固定資産の除却による支出	97	934
その他	494	277
投資活動によるキャッシュ・フロー	45,004	1,904
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	500
コマーシャル・ペーパーの純増減額（は減少）	7,000	1,000
長期借入れによる収入	112,896	129,950
長期借入金の返済による支出	56,984	107,125
社債の発行による収入	10,000	23,000
リース債務の返済による支出	98	93
配当金の支払額	1,673	1,586
非支配株主からの払込みによる収入		30
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	25,084	44,602
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	2,687	54,261
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	
非連結子会社の連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		2
現金及び現金同等物の期末残高	1 49,076	1 103,340

【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 9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

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

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

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、連結財務諸表を作成しております。

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

市場価格のない株式等以外のもの

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

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

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

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

デリバティブ

時価法

棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。

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

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

リース資産(所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産)

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零(リース契約上に残価保証の取り決めがある場合は当該残価保証額)として算定する定額法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の物件取得及び売却等にかかるアクイ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) 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。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

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

(重要な会計上の見積り)

1. 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

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
対象となる資産の残高	709,321	700,984
減損損失		1,534

(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感染症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・フロー及び回収可能価額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、「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、これらの見積りの変更により、将来キャッシュ・フロー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。

2. 販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	50,535	64,826
仕掛販売用不動産	8,583	15,731
販売用不動産信託受益権	6,220	10,557
評価損計上額	235	261

(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

通常の販売目的で保有する販売用不動産等は、取得原価をもって連結貸借対照表価額とし、収益性の低下により正味売却価額が取得原価よりも下落している場合は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」に従い、正味売却価額をもって連結貸借対照表価額とし、差額を簿価切下げ額として営業原価（評価損）に計上しております。

主要な仮定

各販売用不動産等において、過去の販売実績、類似取引事例、鑑定評価額及び今後の市場動向等を踏まえて策定した事業計画を用いて正味売却価額を算定しており、分譲マンション等や投資家向け物件の販売見込額等を主要な仮定としております。なお、新型コロナウイルス感染症の今後の拡がり方や収束時期を予測することは引き続き困難な状態にありますが、少なくとも一定期間継続するものと仮定しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

販売用不動産等の評価にあたっては に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により、上記仮定の前提条件等に変更が生じた際は、翌連結会計年度以降に追加の簿価切下げ額の計上が必要となる可能性があります。

(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。）等を当連結会計年度の期首から適用し、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、当連結会計年度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、当連結会計年度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、当連結会計年度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いません。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、当連結会計年度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連結会計年度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、当連結会計年度より「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、当連結会計年度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。

この結果、当連結会計年度の期首利益剰余金に与える影響はなく、当連結会計年度の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、当連結会計年度に係る比較情報については記載していません。

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。）等を当連結会計年度の期首から適用し、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、「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 2019年7月4日）第7-4項に定める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。

（未適用の会計基準等）

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）

(1) 概要

投資信託の時価の算定及び注記に関する取扱い並びに貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資の時価の注記に関する取扱いが定められました。

(2) 適用予定日

2023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。

（表示方法の変更）

（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、当連結会計年度より流動資産の「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)

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、減損の兆候・認識・測定、販売用不動産に係る正味売却価額等に関する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 営業未収入金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権および契約資産の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)3.(1)契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
投資有価証券	52,401百万円	68,284百万円
出資金	11,171百万円	3百万円

3 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)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
建物	99,834百万円	71,125百万円
土地	332,052百万円	225,565百万円
建設仮勘定	5百万円	633百万円
投資有価証券	45,318百万円	27,805百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	478,961百万円	326,879百万円

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)	当連結会計年度 (2022年3月31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	29,507百万円
長期借入金	207,425百万円	175,858百万円
預り敷金	375百万円	375百万円
計	257,870百万円	205,741百万円

4 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)	当連結会計年度 (2022年3月31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	19,219百万円

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)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
現金及び預金	1,800百万円	2,217百万円
建物	12,248百万円	16,519百万円
構築物	229百万円	214百万円
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

5 保有目的の変更

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(2022年3月31日)

保有目的変更により、有形固定資産10,187百万円及び無形固定資産11百万円を、販売用不動産5,114百万円、販売用不動産信託受益権4,337百万円及び仕掛販売用不動産747百万円へ振替えております。

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(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」に記載しております。

2 通常の販売目的で保有する棚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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
営業原価	235百万円	261百万円

3 販売費及び一般管理費の主な項目

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
広告費	927百万円	1,518百万円
役員報酬	673百万円	550百万円
給料諸手当	5,238百万円	4,735百万円
賞与引当金繰入額	624百万円	213百万円
退職給付費用	387百万円	448百万円
役員退職慰労引当金繰入額	162百万円	161百万円
業務委託費	908百万円	1,621百万円
租税公課	1,816百万円	2,401百万円

4 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
土地	4,567百万円	4,694百万円
建物他	536百万円	1,168百万円
計	5,103百万円	5,863百万円

5 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
土地	21百万円	36百万円
建物他	21百万円	4百万円
計	43百万円	40百万円

6 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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
建物	1,715百万円	110百万円
構築物	2百万円	0百万円
機械装置及び運搬具	1百万円	0百万円
工具、器具及び備品	0百万円	0百万円
その他無形固定資産	2百万円	百万円
解体撤去費用	1,637百万円	550百万円
計	3,360百万円	662百万円

7 減損損失

前連結会計年度(2021年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2022年3月31日)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当連結会計年度において売却を予定しているグループ4件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(1,534百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地1,388百万円、建物146百万円であります。

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

保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失
子会社	賃貸資産(4件)	土地及び建物	東京都新宿区他	1,534百万円

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	59,194百万円
組替調整額	764百万円	5,722百万円
税効果調整前	93,735百万円	64,916百万円
税効果額	28,659百万円	19,907百万円
その他有価証券評価差額金	65,075百万円	45,008百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	28百万円	94百万円
組替調整額	64百万円	63百万円
税効果調整前	93百万円	158百万円
税効果額	28百万円	48百万円
繰延ヘッジ損益	64百万円	109百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	241百万円	79百万円
組替調整額	58百万円	46百万円
税効果調整前	300百万円	33百万円
税効果額	91百万円	10百万円
退職給付に係る調整額	208百万円	23百万円
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	131百万円
組替調整額	百万円	百万円
持分法適用会社に対する 持分相当額	32百万円	131百万円
その他の包括利益合計	64,900百万円	44,744百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 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

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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)	3,604,833			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	当連結会計年度末
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
2021年11月26日 取締役会	普通株式	793	220	2021年9月30日	2021年12月24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
2022年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	793	220	2022年3月31日	2022年6月28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

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)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
1年内	423	496
1年超	5,006	4,754
合計	5,429	5,251

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
1年内	16,186	15,843
1年超	52,983	50,444
合計	69,169	66,287

(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。

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
その他有価証券	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

当連結会計年度(2022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	143,897	143,897	
資産計	143,907	143,907	0
(1) 1年内償還予定の社債及び社債	68,000	67,540	460
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	555,340	557,612	2,272
負債計	623,340	625,152	1,812
デリバティブ取引	153	153	

(*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。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであり、子会社株式及び関連会社株式(連結貸借対照表計上額は 68,284百万円)は含まれておりません。なお、市場価格のない株式等には非上場株式等が含まれ、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。また、組合出資金等は匿名組合、投資事業有限責任組合等であり、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)第27項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

区分	当連結会計年度(百万円)
市場価格のない株式等	20,258
組合出資金等	4,155

(*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(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		

当連結会計年度(2022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	103,340			
投資有価証券 満期保有目的債券(国債)		10		

(*4) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(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

当連結会計年度(2022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	22,000					
コマーシャル・ペーパー	1,000					
社債	7,000	7,000	13,000	8,000	19,000	14,000
長期借入金	95,739	113,705	97,274	77,516	58,626	112,478
合計	125,739	120,705	110,274	85,516	77,626	126,478

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度(2022年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	139,801			139,801
その他	1,550		2,545	4,095
資産計	141,352		2,545	143,897

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当連結会計年度(2022年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
国債	10			10
資産計	10			10
1年内償還予定の社債及び社債		67,540		67,540
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金		557,612		557,612
負債計		625,152		625,152
デリバティブ取引		153		153

(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。

1年内償還予定の社債及び社債

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

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

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

デリバティブ取引

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 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

当連結会計年度(2022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(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。

当連結会計年度(2022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	133,444	43,336	90,107
その他	3,338	582	2,756
小計	136,783	43,918	92,864
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの			
株式	6,357	7,358	1,001
その他	757	757	-
小計	7,114	8,115	1,001
合計	143,897	52,034	91,863

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券(株式)90百万円減損処理を行っております。

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

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 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

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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	12,002	9,776	280
その他			
合計	12,002	9,776	280

(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	(*)

当連結会計年度(2022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	22,760	22,600	153
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	62,511	48,655	(*)

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社グループでは、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。

なお、一部の連結子会社では、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に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2 確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
退職給付債務の期首残高	5,093百万円	5,479百万円
勤務費用	330百万円	432百万円
利息費用	35百万円	41百万円
数理計算上の差異の発生額	270百万円	54百万円
過去勤務費用の発生額	42百万円	18百万円
退職給付の支払額	208百万円	154百万円
簡便法から原則法への変更に伴う振替額	百万円	460百万円
簡便法から原則法への変更に伴う費用処理額	百万円	85百万円
退職給付債務の期末残高	5,479百万円	6,270百万円

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
年金資産の期首残高	3,141百万円	3,272百万円
期待運用収益	43百万円	45百万円
数理計算上の差異の発生額	14百万円	7百万円
事業主からの拠出額	147百万円	199百万円
退職給付の支払額	46百万円	35百万円
年金資産の期末残高	3,272百万円	3,489百万円

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	357百万円	805百万円
企業結合による増加	449百万円	百万円
退職給付費用	152百万円	41百万円
退職給付の支払額	153百万円	22百万円
簡便法から原則法への変更に伴う振替額	百万円	460百万円
退職給付に係る負債の期末残高	805百万円	364百万円

(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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	3,403百万円	3,547百万円
年金資産	3,272百万円	3,489百万円
	131百万円	57百万円
非積立型制度の退職給付債務	2,880百万円	3,087百万円
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	3,145百万円
退職給付に係る負債	3,012百万円	3,145百万円
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	3,145百万円

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
勤務費用	330百万円	432百万円
利息費用	35百万円	41百万円
期待運用収益	43百万円	45百万円
数理計算上の差異の費用処理額	56百万円	41百万円
過去勤務費用の費用処理額	2百万円	5百万円
簡便法で計算した退職給付費用	152百万円	41百万円
簡便法から原則法への変更に伴う費用処理額	百万円	85百万円
確定給付制度に係る退職給付費用	416百万円	506百万円

(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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
数理計算上の差異	340百万円	20百万円
過去勤務費用	40百万円	12百万円
合計	300百万円	33百万円

(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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
未認識数理計算上の差異	292百万円	312百万円
未認識過去勤務費用	40百万円	53百万円
合計	332百万円	365百万円

(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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
生保一般勘定 (注)	100%	100%
合 計	100%	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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
割引率	0.7%	0.7%
長期期待運用収益率	1.4%	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

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
繰延税金資産		
投資有価証券評価損	450百万円	340百万円
出資金評価損	305百万円	305百万円
販売用不動産評価損	3,802百万円	3,779百万円
固定資産除却損及び減損損失	2,635百万円	2,135百万円
退職給付に係る負債	1,026百万円	1,075百万円
役員退職慰労引当金	196百万円	214百万円
賞与引当金	229百万円	127百万円
未払事業税	346百万円	361百万円
繰越欠損金	116百万円	380百万円
資産除去債務	662百万円	670百万円
その他	1,682百万円	966百万円
繰延税金資産小計	11,454百万円	10,357百万円
評価性引当額	6,252百万円	5,382百万円
繰延税金資産合計	5,201百万円	4,975百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	49,963百万円	29,970百万円
時価評価による簿価修正	41,545百万円	38,134百万円
固定資産圧縮積立金	百万円	2,476百万円
その他	266百万円	423百万円
繰延税金負債合計	91,775百万円	71,005百万円
繰延税金負債の純額	86,574百万円	66,030百万円

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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
関連会社持分法損益	0.36%	1.97%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.02%	0.08%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.20%	0.34%
評価性引当額	0.11%	2.27%
負ののれん発生益	24.73%	%
段階取得に係る差益	0.12%	1.60%
関係会社株式売却益の連結調整	%	1.58%
その他	0.24%	1.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	5.58%	27.14%

(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)

		前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	555,416
		期中増減額	179,741	19,047
		期末残高	555,416	536,369
	期末時価	768,092	757,603	
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	153,904
		期中増減額	83,481	10,710
		期末残高	153,904	164,615
	期末時価	216,627	223,177	

- (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。
当連結会計年度の主な増加は、物件取得13,167百万円、新規連結子会社の保有物件8,615百万円であり、主な減少は、物件売却16,207百万円、保有目的変更10,120百万円、減損損失1,534百万円、減価償却費9,906百万円であります。
- 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)

		前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	39,120	40,154
	賃貸費用	20,403	21,236
	差額	18,716	18,918
	その他(売却損益等)	3,298	3,625
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	12,662
	賃貸費用	7,903	8,537
	差額	4,832	4,125
	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)

(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、共通支配下の取引として処理を行っております。

(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

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)2	合計
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユース ン事業	資産運用 事業	計		
販売用不動産収益	1,150	23,782	2,890		27,823		27,823
その他役務収益	8,794	273	4,144	2,775	15,987	3,676	19,664
顧客との契約から生じる収益	9,945	24,055	7,035	2,775	43,811	3,676	47,487
その他の収益(注)1	42,897	7,205	112	2	50,217	16	50,234
外部顧客への営業収益	52,842	31,260	7,148	2,777	94,029	3,692	97,722

(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「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連結会計年度末において存在する顧客との契約から当連結会計年度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) 顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債の残高等

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

(単位:百万円)

	当連結会計年度期首	当連結会計年度末
顧客との契約から生じた債権	2,856	1,057
契約資産		43
契約負債	1,802	2,391

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

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

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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、「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 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。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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 リユース ン事業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への 営業収益	52,842	31,260	7,148	2,777	94,029	3,692		97,722
セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	408	36	551	85	1,081	70	1,151	
計	53,251	31,297	7,699	2,862	95,110	3,763	1,151	97,722
セグメント利益 又は損失()	16,817	4,851	1,841	825	24,335	359	5,804	18,890
セグメント資産	710,594	148,581	10,499	4,592	874,267	11,813	279,241	1,165,322
その他の項目								
減価償却費	8,611	1,653	8	1	10,274	369	136	10,781
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	28,699	1,120	16	2	29,838	807	65	30,710

(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 5,804百万円には、セグメント間取引消去265百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 6,070百万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279,241百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産280,001百万円及びセグメント間の連結調整の影響額 759百万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 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。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他	調整額	連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユース ン事業	資産運用 事業	計			
減損損失	270	1,264			1,534			1,534

【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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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 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。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022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 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
1株当たり純資産額	113,972.52円	108,055.52円
1株当たり当期純利益金額	28,429.51円	7,150.55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 (2021年3月31日)	当連結会計年度 (2022年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	404,609	383,721
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	509	601
(うち非支配株主持分)	(509)	(601)
普通株式に係る純資産額(百万円)	404,099	383,120
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普通株式の数(株)	3,545,590	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	前連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022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	25,352
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	25,352
普通株式の期中平均株式数(株)	3,545,590	3,545,590

【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	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 (注1)	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 (注1)	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 (注1)	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 (注1)	2020年 2月20日	10,000	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	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	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	2,000	0.530	無担保社債	2028年 3月17日
	第3回無担保社債	2021年 9月22日		5,000	0.290	無担保社債	2026年 9月18日
	第4回無担保社債	2022年 2月17日		14,000	0.410	無担保社債	2027年 2月17日
	第5回無担保社債	2022年 2月17日		4,000	0.800	無担保社債	2032年 2月17日
合計			45,000	68,000 (7,000)			

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

2 「当期末残高」の(内書)は1年内償還予定の金額であります。

3 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	19,000

【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	22,500	22,000	0.411	
コマーシャル・ペーパー		1,000	0.400	
1年以内に返済予定の長期借入金	103,049	94,801	0.693	
1年以内に返済予定のノンリコース 長期借入金	708	938	1.213	
長期借入金(1年以内に返済予定の ものを除く。)	408,321	440,381	0.686	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。)	17,022	19,219	1.469	2023年9月29日
その他有利子負債				
リース債務(1年以内返済予定)	87	81		
リース債務(1年超返済予定)	291	243		2029年5月31日
合計	551,980	578,665		

- (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	94,486	97,274	77,516	58,626
ノンリコース長期借入金	19,219			
その他有利子負債	95	48	33	39

【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)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,761	68,772
関係会社短期貸付金	155,504	251,098
その他	1,032	420
流動資産合計	181,298	320,291
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品		0
有形固定資産合計		0
無形固定資産		
ソフトウェア	9	14
その他	33	29
無形固定資産合計	42	44
投資その他の資産		
関係会社株式	177,490	177,490
繰延税金資産	136	282
その他		0
投資その他の資産合計	177,627	177,773
固定資産合計	177,669	177,818
資産合計	358,968	498,109
負債の部		
流動負債		
営業未払金	30	57
短期借入金	20,000	19,500
コマーシャル・ペーパー		1,000
1年内返済予定の長期借入金	15,014	28,934
1年内償還予定の社債		7,000
賞与引当金	42	20
関係会社預り金		2,507
その他	232	249
流動負債合計	35,320	59,269
固定負債		
社債	45,000	61,000
長期借入金	96,164	195,440
役員退職慰労引当金	12	22
固定負債合計	141,176	256,462
負債合計	176,496	315,732

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31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	4,887
繰越利益剰余金	4,981	4,887
利益剰余金合計	4,981	4,887
株主資本合計	182,471	182,377
純資産合計	182,471	182,377
負債純資産合計	358,968	498,109

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
営業収益	7,958	5,230
営業原価	1,076	2,383
営業総利益	6,881	2,846
販売費及び一般管理費	2 1,312	2 1,500
営業利益	5,569	1,346
営業外収益		
受取利息	0	0
補助金収入		2
還付加算金		0
その他	0	0
営業外収益合計	0	3
経常利益	5,569	1,349
税引前当期純利益	5,569	1,349
法人税、住民税及び事業税	3	3
法人税等調整額	136	146
法人税等合計	133	142
当期純利益	5,702	1,491

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)		当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
支払利息		399	37.1	1,175	49.3
支払手数料		613	57.0	1,057	44.4
その他		63	5.9	150	6.3
計		1,076	100.0	2,383	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(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	

当事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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	10,000	10,000	157,490	167,490	4,981	4,981	182,471	182,471	
当期変動額									
株式移転による増加									
剰余金の配当					1,586	1,586	1,586	1,586	
当期純利益					1,491	1,491	1,491	1,491	
自己株式の取得									
自己株式の消却									
当期変動額合計					94	94	94	94	
当期末残高	10,000	10,000	157,490	167,490	4,887	4,887	182,377	182,377	

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

有価証券

子会社株式

移動平均法による原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

3. 繰延資産の処理方法

社債発行費は、発生時に全額費用として処理しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

従業員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. 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. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

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

(重要な会計上の見積り)

繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産	136	282
繰延税金負債		

将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金に対して、予測される将来課税所得を考慮し、繰延税金資産を認識しております。当事業年度末においては、将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産の総額429百万円(前事業年度末136百万円)から評価性引当額146百万円(前事業年度末は該当なし。)を控除しており、繰越欠損金に対する評価性引当額控除後の繰延税金資産の金額は219百万円(前事業年度は15百万円)となっております。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りに関する内容

当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

繰延税金資産は、予測される将来課税所得を考慮し、税務上の繰越欠損金及び将来減算一時差異のうち将来の税金負担を軽減することができると思われる範囲内で認識しております。予測される将来課税所得の判断においては、事業計画を基礎として、将来獲得しうる課税所得の時期及び金額を合理的に見積り、金額を算定しております。

当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

当社の課税所得は、子会社からの経営指導料及び資金運用収益並びに当社の資金調達費用により影響を受けません。また、当社の事業計画は、新型コロナウイルス感染症の収束時期及びその影響を見込んだうえで、当社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、金融環境の変化等を勘案し、子会社の今後の事業動向を踏まえた資金調達ニーズに基づく資金調達関連費用を主要な仮定として織り込んでおります。

新型コロナウイルス感染症の影響に関しては、翌事業年度においても影響は一定期間継続するものと仮定して繰延税金資産の回収可能性の見積りを行っております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

将来の事業環境や、新型コロナウイルス感染症の収束時期及びその影響を踏まえた当社の収益見込みが変動することに伴い課税所得の見積額が変動し、回収可能な繰延税金資産の金額が変動する可能性があります。

(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。)等を当事業年度の期首から適用し、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、当事業年度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、当事業年度の期首の繰越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、当事業年度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、当事業年度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事業年度の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の期首繰越利益剰余金及び財務諸表に与える影響はありません。

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、当事業年度に係る比較情報については記載しておりません。

(表示方法の変更)

(貸借対照表関係)

前事業年度において投資その他の資産の「その他」に含めておりました「繰延税金資産」(前事業年度136百万円)は、金額的重要性が高まったため、当事業年度より独立掲記しております。

(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及び経営成績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。

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
営業収益	7,958百万円	5,230百万円
営業費用	86百万円	198百万円

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。

	前事業年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)	当事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)
広告宣伝費	147百万円	221百万円
給料及び手当	481百万円	586百万円
賞与引当金繰入額	42百万円	20百万円
役員退職慰労引当金繰入額	12百万円	13百万円
減価償却費	5百万円	7百万円
租税公課	317百万円	337百万円

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%	100%

(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

当事業年度(2022年3月31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 (2022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

	前事業年度 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	12百万円	6百万円
未払事業税	67百万円	44百万円
役員退職慰労引当金	3百万円	6百万円
支払手数料	34百万円	23百万円
繰越欠損金	15百万円	347百万円
その他	1百万円	0百万円
繰延税金資産小計	136百万円	429百万円
評価性引当額	- 百万円	146百万円
繰延税金資産合計	136百万円	282百万円

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 (2021年3月31日)	当事業年度 (2022年3月31日)
法定実効税率	30.62%	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%	52.31%
住民税均等割等	0.07%	0.28%
評価性引当額	- %	10.85%
その他	- %	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.39%	10.54%

(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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

【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
有形固定資産	工具、器具及び備品	-	0	-	0	0	0
	計	-	0	-	0	0	0
無形固定資産	ソフトウェア	11	9	-	4	20	6
	その他	37	-	-	3	37	7
	計	48	9	-	7	57	13

(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	20	42	20
役員退職慰労引当金	12	13	3	22

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	
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	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
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よ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) 1 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。

2 当社は、金融商品取引法第24条第1項の規定により有価証券報告書を提出しておりますので、会社法第440条第4項の規定により、決算公告を行っておりません。

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) 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 |
| (6) 半期報告書 | (第2期中) | 自 2021年4月1日
至 2021年9月30日 | 2021年12月24日
関東財務局長に提出 |
| (7) 発行登録追補書類及びその添付書類(株券、社債券等) | | | 2022年2月10日
関東財務局長に提出 |
| (8) 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。 | | 2022年6月21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

2022年 6月23日

中央日本土地建物グループ株式会社
取締役会 御中

E Y新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 植村文雄

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 八幡正博

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2022年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

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>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、会社は、2022年3月31日現在、連結貸借対照表上、賃貸事業目的で保有する固定資産を700,984百万円（総資産の60.1%）計上しており、連結損益計算書上、減損損失を1,534百万円計上している。</p> <p>会社は、減損の兆候がある資産又は資産グループについて減損損失の認識の判定を行い、減損損失を認識すべきであると判定した場合は帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失を計上している。</p> <p>会社は、不動産賃貸事業の固定資産の減損損失の金額を検討するに当たり、経営者によって承認された事業計画等において、売却が予定されている資産グループにおける回収可能価額を正味売却価額により測定している。会社が使用した正味売却価額は、不動産鑑定士による評価または売却可能価額を基礎としている。</p> <p>正味売却価額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想定賃料の水準及び想定稼働率並びにキャップレート等である。</p> <p>回収可能価額の見積りにおける上記の重要な仮定は、不確実性を伴い経営者による判断を必要とすることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産賃貸事業の固定資産の減損の測定の検討に当たり、主として以下の監査手続を実施した。</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。 ・ 経営者の事業計画策定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後の実績を比較した。 ・ 監査リスクの観点から設定した一定の基準に該当した物件を対象に正味売却価額の見積りにおけ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、当該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。 ・ 監査リスクの観点から設定した一定の基準に該当した物件を対象に正味売却価額の基礎となった内部評価書の評価方法及び割引率について、当監査法人のネットワーク・ファームの評価の専門家を関与させ、評価方法と会計基準との整合性及び割引率の算定に使用されたインプット情報と外部情報との整合性について検討した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. 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

2022年 6月23日

中央日本土地建物グループ株式会社
取締役会 御中

E Y新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 植村文雄

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 八幡正博

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2022年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

繰延税金資産の回収可能性	
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（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、会社は、2022年3月31日現在、繰延税金資産を282百万円計上している。このうち、税務上の繰越欠損金の一部に対し繰延税金資産を219百万円計上している。</p> <p>会社は、将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金に対して、将来の収益力に基づく課税所得の見積りにより繰延税金資産の回収可能性を判断している。</p> <p>将来の収益力に基づく課税所得の見積りは、将来の事業計画を基礎としており、その重要な仮定は、子会社の今後の事業動向を踏まえた資金調達ニーズに基づく資金調達関連費用である。なお、会社は、当該重要な仮定について、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載している。</p> <p>繰延税金資産の回収可能性の判断において、将来の事業計画における重要な仮定は不確実性を伴い経営者による判断を必要とすることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、繰延税金資産の回収可能性を検討するにあたり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来減算一時差異及び税務上の繰越欠損金の残高について、その解消見込年度のスケジューリングについて検討した。 ・ 将来の課税所得の見積りを評価するため、その基礎となる将来の事業計画について検討した。将来の事業計画の検討にあたっては、経営者によって承認された直近の予算との整合性を検討した。 ・ 経営者の事業計画策定の見積りプロセスの有効性を評価するため、過年度の事業計画と実績とを比較した。 ・ 将来の事業計画に含まれる重要な仮定である資金調達関連費用については、経営者と協議するとともに、翌期の発生の見込みについて、事業計画に含まれる資金計画を閲覧した上で、直近実績との比較分析を実施した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の

実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。