

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2022年12月23日
【中間会計期間】	第3期中(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
【会社名】	中央日本土地建物グループ株式会社
【英訳名】	Chuo-Nittochi Group Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 三宅 潔
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号
【電話番号】	03(3501)7277
【事務連絡者氏名】	経理部長 内田 盛 康
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号
【電話番号】	03(3501)7277
【事務連絡者氏名】	経理部長 内田 盛 康
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第1期中	第2期中	第3期中	第1期	第2期
会計期間	自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	自 2020年4月1日 至 2021年3月31日	自 2021年4月1日 至 2022年3月31日
営業収益 (百万円)	46,511	46,978	57,043	93,796	97,722
経常利益 (百万円)	11,644	10,872	14,112	19,711	20,693
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	95,500	14,168	12,975	100,799	25,352
中間包括利益 又は包括利益 (百万円)	134,223	1,201	10,830	165,844	19,256
純資産額 (百万円)	373,708	404,945	392,684	404,609	383,721
総資産額 (百万円)	1,108,098	1,190,309	1,158,664	1,156,070	1,165,322
1株当たり純資産額 (円)	105,282.80	114,071.85	110,585.22	113,972.52	108,055.52
1株当たり中間(当期) 純利益金額 (円)	26,935.09	3,996.18	3,659.53	28,429.51	7,150.55
潜在株式調整後1株当 たり中間(当期)純利益 金額 (円)					
自己資本比率 (%)	33.7	34.0	33.8	35.0	32.9
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	10,640	238	7,307	22,607	7,754
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	17,144	9,842	10,333	45,004	1,904
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	22,156	36,048	17,182	25,084	44,602
現金及び現金同等物 の中間期末(期末)残高 (百万円)	62,041	75,044	89,203	49,076	103,340
従業員数 (名)	1,217	1,237	1,281	1,233	1,263

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額については、潜在株式がないため、記載しておりません。  
2 従業員数は、就業人員数を表示しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第1期中	第2期中	第3期中	第1期	第2期
会計期間	自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	自 2022年4月1日 至 2022年9月30日	自 2020年4月1日 至 2021年3月31日	自 2021年4月1日 至 2022年3月31日
営業収益 (百万円)	3,842	3,029	3,744	7,958	5,230
経常利益 (百万円)	2,804	881	1,898	5,569	1,349
中間(当期)純利益 (百万円)	2,857	1,072	1,712	5,702	1,491
資本金 (百万円)	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
発行済株式総数 (株)	3,604,833	3,604,833	3,604,833	3,604,833	3,604,833
純資産額 (百万円)	180,347	182,751	183,296	182,471	182,377
総資産額 (百万円)	283,359	429,237	527,608	358,968	498,109
1株当たり配当額 (円)	200.00	220.00	220.00	420.00	440.00
自己資本比率 (%)	63.6	42.6	34.7	50.8	36.6
従業員数 (名)	49	45	50	46	49

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

## 2 【事業の内容】

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

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

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

## 3 【関係会社の状況】

(1) 当中間連結会計期間において、下記のとおり、主要な関係会社に異動が生じております。

- ・合同会社クスノキを営業者とする匿名組合は、当中間連結会計期間に清算し、子会社でなくなりました。
- ・株式会社データ・キーピング・サービス(持分法適用関連会社)は、前連結会計年度において議決権所有割合が20%を下回り、かつ、当中間連結会計期間において弊社より派遣していた取締役の退任に伴い、当社の関係会社に該当しなくなりました。

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

名称	住所	資本金 (千US ドル)	セグメント の名称	議決権 の所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) Chuo-Nittochi America Corporation	アメリカ合衆国 カリフォルニア州	500	その他	(100.0)	出資関係
Chuo-Nittochi LLC	アメリカ合衆国 カリフォルニア州	500	その他	[100.0]	出資関係

(注)「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。

以上により、当社グループは、当中間連結会計期間において連結子会社が2社増加したものの1社減少しており、2022年9月30日現在で連結子会社は10社となっております。

## 4 【従業員の状況】

## (1) 連結会社における状況

2022年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	349
住宅事業	104
不動産ソリューション事業	241
資産運用事業	34
その他	407
全社(共通)	146
合計	1,281

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

## (2) 提出会社の状況

2022年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
全社(共通)	50
合計	50

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

## (3) 労働組合の状況

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

## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

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

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

#### (2) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

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

また、新たに生じた事業上及び財務上の対処すべき課題はありません。

### 2 【事業等のリスク】

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

### 3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

##### 経営成績等の状況

当中間連結会計期間のわが国経済は、ウィズコロナを前提とした経済社会活動が徐々に進み、緩やかな持ち直しの動きがみられました。しかしながら、地政学的リスクの急速な高まりは資源価格の高騰を招き、国内外の物価急騰、国際金融資本市場の変調へと波及し、不安定な状況が続きました。

私たちを取り巻くこのような環境の変容は、人々の価値観や企業活動に数多の影響を与える一方、深刻化する社会問題に対応するサステナビリティへの要請を一段と高めることとなりました。

不動産業においては、賃貸オフィス市場では働き方の多様化などを背景に、今後のオフィスの在り方を模索する動きが加速、空室率の高止まりと平均賃料の下落傾向が懸念され、住宅市場では、低金利環境の継続が後押しとなる一方で、生活防衛意識の高まりを受け、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わずかながら下振れの兆候を見せ始めています。

このような事業環境の下、当社グループでは、都市開発事業においては、「東横INN横浜市営地下鉄センター南駅」及び中規模オフィスビル「REVZO（レブゾ）」シリーズ第3号の「REVZO一番町」が竣工しました。また、「淀屋橋駅東地区都市再生事業」の新築工事着工、「内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業」の認可、「虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業」の組合設立認可、「春日ビル建替計画」の地上部分解体工事完了など、4つの大型再開発プロジェクトを着実に推進しています。新たなアセットクラスとして取り組んでいる物流施設では、「LOGIWITH（ロジウィズ）厚木」、「（仮称）一宮市物流施設プロジェクト」を着工しました。

住宅事業においては、分譲マンションの「パウス上中里」、「パウス金町」、「キャンパス南大沢」の販売（契約）を開始、賃貸マンションの「パウスフラッツ品川キャナルサイド」が竣工しました。戸建住宅では、「パウスガーデン芦花公園 3街区」の販売を開始しております。また、分譲マンション「BAUS」の入居者向けサービスとして、スマートフォンアプリ「BAUS Concierge（パウスコンシェル）」や「トリセツ+HOME」、家具・家電のサブスクリプションサービス「CLAS（クラス）」などの導入を開始し、入居者の顧客満足度向上に努めています。

不動産ソリューション事業においては、9月に恒例の「CRE戦略セミナー2022」を開催しました。前回及び前々回は新型コロナウイルスを考慮しWebセミナー形式としましたが、3年振りに会場で講演を行うとともに、ライブ配信を行うハイブリッド形式で開催しました。

資産運用事業においては、中央日土地アセットマネジメントが運用する「中央日土地プライベートリート投資法人（CNPR）」（2022年12月1日商号変更）で、新たにオフィス、住宅各1物件を取得し、同投資法人の運用残高は1,180億円となりました。

その他事業においては、米国ワシントン州シアトルの賃貸集合住宅開発プロジェクトや、オレゴン州ポートランドの複合開発プロジェクト、台湾の太陽光発電事業への参入を決定するなど、新規事業領域の開拓に取り組んでい

ます。また、ゴルフ場事業も、新型コロナウイルス感染症の影響で減少した来場者数が、ほぼ元通りに復活するなど、着実な回復が見られました。

新型コロナウイルスの感染拡大による影響は、少なくとも一定期間継続するものと仮定して、会計上の見積りを行っております。しかしながら、不確定要素が多いことから、影響が長期に継続した場合、賃料の減少、開発プロジェクトの計画スケジュール変更や、住宅分譲における需要面への影響等、当中間連結会計期間以降の当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼすおそれがあります。

以上の結果、当中間連結会計期間の営業収益は57,043百万円（前年同期比21.4%増）、営業利益は13,443百万円（同31.9%増）、経常利益は14,112百万円（同29.8%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は12,975百万円（同8.4%減）となりました。

#### （営業収益・営業利益）

セグメント別の業績は次のとおりであります。

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

##### (a) 都市開発事業

当セグメントにおきましては、主力であるオフィスビル・商業施設等の賃貸収入を中心に、営業収益は25,819百万円（前年同期比8.4%減）、セグメント利益（営業利益）は8,670百万円（同10.0%減）となりました。

##### (b) 住宅事業

当セグメントにおきましては、「パウス西大島」、「パークホームズ日本橋本町」及び「パウス湘南台」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24,899百万円（前年同期比72.2%増）、セグメント利益（営業利益）は6,191百万円（同167.7%増）となりました。

##### (c) 不動産ソリューション事業

当セグメントにおきましては、不動産仲介手数料、鑑定評価・各種コンサルティング手数料に加え、事業用不動産の売却収入などを計上し、営業収益は4,109百万円（前年同期比80.3%増）、セグメント利益（営業利益）は692百万円（同591.9%増）となりました。

##### (d) 資産運用事業

当セグメントにおきましては、「中央日土地プライベートリート投資法人」及びその他ファンドからのアセットマネジメントフィー、アクイジションフィーなどを計上し、営業収益は566百万円（前年同期比11.8%増）、セグメント利益（営業利益）は326百万円（同15.0%増）となりました。

##### (e) その他

当中間連結会計期間においては、ゴルフ事業などにより、営業収益は2,062百万円（前年同期比2.0%増）、セグメント利益（営業利益）は299百万円（同20.1%減）となりました。

#### （営業外損益・経常損益）

営業外収益は、受取配当金、持分法による投資利益等により3,296百万円となりました。また、営業外費用は、支払利息等により2,628百万円となりました。これらにより、経常利益は14,112百万円（前年同期比29.8%増）となりました。

#### （特別損益）

特別利益は、固定資産売却益等により4,620百万円となりました。一方、特別損失は、固定資産除却損、減損損失等により1,018百万円となりました。

#### （親会社株主に帰属する中間純利益）

税金等調整前中間純利益17,714百万円となり、法人税等で4,678百万円を計上した結果、親会社株主に帰属する中間純利益は12,975百万円（前年同期比8.4%減）となりました。

財政状態の状況

#### （資産）

総資産は、前連結会計年度末に比べ6,657百万円減少し1,158,664百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ11,032百万円増加し212,653百万円となりました。これは主に現金及び預金が減少した一方で、営業未収入金及び販売用不動産等が増加したことによるものであります。固定資産は、前連結会計年度末に比べ17,690百万円減少し946,011百万円となりました。これは主に有形固定資産、投資有価証券及び出資金が減少したことによります。

#### (負債)

総負債は、前連結会計年度末に比べ15,620百万円減少し765,980百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ11,190百万円増加し156,108百万円となりました。これは主に1年内返済予定の長期借入金の増加によるものであります。固定負債は、前連結会計年度末に比べ26,811百万円減少し609,872百万円となりました。これは主に長期借入金の減少によるものであります。

#### (純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べ8,962百万円増加し392,684百万円となりました。これは主に利益剰余金が増加した一方でその他有価証券評価差額金が減少したことによるものであります。

#### キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間のキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー	7,307百万円	(前年同期は	238百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	10,333百万円	(前年同期は	9,842百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,182百万円	(前年同期は	36,048百万円)

となり、現金及び現金同等物は14,137百万円減少し、中間期末残高は89,203百万円となりました。

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

税金等調整前中間純利益17,714百万円、減価償却費5,074百万円、有形固定資産売却益(純額) 4,294百万円などを計上し、仕入債務の増加604百万円などによる資金増加の一方、売上債権の増加 14,818百万円、棚卸資産の増加 4,417百万円、法人税等の支払額 5,330百万円などによる資金減少の結果、7,307百万円の支出となりました。

#### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

有形固定資産の売却による収入26,132百万円、投資有価証券の売却による収入777百万円、出資金の回収による収入1,500百万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 16,688百万円、投資有価証券の取得による支出 868百万円などによる資金減少の結果、10,333百万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・返済によるネット支出 16,278百万円などにより、17,182百万円の支出となりました。

#### 生産、受注及び販売の状況

##### a 生産実績

該当事項はありません。

## b 受注実績

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

セグメントの名称	受注金額(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
都市開発事業	886	+7.2	656	+83.1

(注) 1 セグメント間取引については相殺消去しております。

2 当中間連結会計期間において報告セグメントを一部変更したことに伴い、賃貸ビル・設備等に関する請負工事については、都市開発事業の1セグメントとなっております。これにより、前中間連結会計期間におけるセグメントごとの受注実績も組替えております。

## c 販売実績

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

セグメントの名称	販売金額(百万円)	前年同期比(%)	販売件数(戸・件)	前年同期比(%)
住宅事業	21,128	+96.3	322	+63.5
不動産ソリューション事業	2,117	+398.3	6	+100.0
合計	23,245	+91.0	328	+63.2

(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、当中間連結会計期間末現在において判断したものであります。

## 経営成績等の状況に関する分析等

当中間連結会計期間においては、ウィズコロナを前提とした経済社会活動による緩やかな回復の動きがみられた一方で、地政学的リスクの高まりや中国の主要都市封鎖等による物流停滞の影響等により、国内外の物価が急騰し、金融市場の変調を招来するなど不安定な状況が続く中、テナントを始めとしたお客様、お取引先様、株主様、地域社会並びに当社グループ社員などステークホルダーの安全を最優先に図りながら、また、飲食業を始めとしたテナントからの賃料猶予・減免などの要請に適正に対応しつつ、収益維持、積み上げに取り組んでまいりました。

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

## a. 経営成績の状況に関する分析等

以下は当社の内部管理上の計数に基づいており、億円単位で記載をいたします。

当中間連結会計期間の営業収益は570億円で、前年同期比101億円の増収となりました。

このうち、土地建物賃貸収入は265億円で、前年同期対比10億円の減収となりました。これは主に、テナント退去に伴う原状回復工事費相当受入額の減収、ポートフォリオ入替えに伴う減収などによるものであります。

販売用不動産売上は232億円で、前年同期比111億円の大幅な増収となりました。これは主に、住宅事業におけるハウズシリーズなどの住宅分譲販売の増加及び、賃貸マンション物件売却の増加などによるものであります。なお、不動産ソリューション事業において事業不動産売却収入が増加し、都市開発事業における売却収入の剥落を補完しております。

営業収益のうちその他は73億円で、前年同期ほぼ同水準となりました。主な事業であるゴルフ場収入及び仲介手数料収入なども前年同期と同水準であります。

当中間連結会計期間の営業利益は134億円で、前年同期比33億円の増益となりました。これは営業総利益が38億円増加し、販売費及び一般管理費が5億円増加したことによるものであります。

当中間連結会計期間の経常利益は141億円で、前年同期比32億円の増益となりました。このうち営業外収益は持分法による投資利益の減少等により7億円減少し、営業外費用は融資関連手数料の減少等により6億円減少しております。

当中間連結会計期間の税金等調整前中間純利益は177億円で、前年同期比11億円の減益となりました。このうち特別利益は投資有価証券売却益の減少等により37億円減少し、特別損失は減損損失等により7億円増加しております。

以上の結果、当中間連結会計期間の親会社株主に帰属する中間純利益は130億円で、前年同期比12億円の減益となりました。

当中間連結会計期間のセグメント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87億円で、前年同期比で10億円の減少となりました。これは、開発に伴うポートフォリオ入替による賃貸利益の減少が主な要因であります。なお、4つの大型再開発プロジェクトは順調に進捗し、全てが解体又は着工のフェーズに入り、開発が本格化しております。

住宅事業の営業利益は62億円で、前年同期比約39億円の増益となりました。賃貸マンション等の住宅賃貸利益は微増であったものの、「パウス西大島」及び「パウス湘南台」などパウスシリーズを中心とした住宅分譲の販売利益が大幅に増加しました。当中間連結会計期間においては、分譲マンションの「パウス上中里」、「パウス金町」、「キャンパス南大沢」の販売（契約）を開始し、賃貸マンションの「パウスフラッツ品川キャナルサイド」が竣工しました。

不動産ソリューション事業の営業利益は7億円で、前年同期比約6億円の増益となりました。同事業の収益は不動産仲介手数料、鑑定評価・各種コンサルティング手数料、事業用不動産の売却収入が中心となりますが、前年同期比では事業用不動産の売却利益が大幅に増加しております。営業体制の更なる整備、アライアンス先との接点強化、顧客情報管理システムの刷新などを実施し、お客様の多様な不動産ニーズにお応えするべく努めております。

資産運用事業の営業利益は3億円で、前年同期比で微増となりました。同事業の収益はファンドからのアセットマネジメントフィー、アクイジションフィーなどが主体であり、中央日土地アセットマネジメント株式会社が運用する私募リート「中央日土地プライベートリート投資法人」においては、新たにオフィス、住宅各1物件を取得し、物件入替によるポートフォリオの改善に継続的に努めております。

その他の営業利益は3億円で、前年同期比約1億円の減益となりました。これは、ゴルフ場事業の運営原価が前年同期に比べて若干増加したことが要因であります。

#### b. 財政状態の状況に関する分析等

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

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

##### (資産)

当中間連結会計期間末の総資産は1兆1,587億円で、前期末比67億円減少いたしました。この前期末比増減は、主に、営業未収入金が147億円、販売用不動産(含む仕掛及び信託受益権)が49億円増加した一方で、現金及び預金が141億円、有形固定資産が118億円、投資有価証券及び出資金が57億円減少したことによるものであります。

営業未収入金の前期末比147億円の増加は、パウスシリーズを中心とした住宅分譲物件の販売・引渡しが増加したことによるものであり、その太宗は翌月ないし翌々月に回収しております。

販売用不動産(含む仕掛及び信託受益権)の前期末比49億円の増加は、購入・造成による増加約213億円、販売による減少約170億円などによるものであります。

現金及び預金の前期末比141億円の減少は、主に有利子負債の返済等を目的とした手元流動性の取崩しによるものであります。

有形固定資産の前期末比118億円の減少は、取得・設備投資による増加約162億円、売却・除却による減少約218億円、減価償却による減少約50億円、減損処理による減少約9億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57億円の減少は、主に株価下落に伴う時価評価額の減少によるものであります。

##### (負債)

当中間連結会計期間末の負債は7,660億円で、前期末比156億円減少いたしました。この前期末比増減は、主に有利子負債が163億円減少したことによるものであります。主に手元流動性の取崩しによる返済などにより、有利子負債が減少しております。

##### (純資産)

当中間連結会計期間末の純資産は3,927億円で、前期末比90億円増加いたしました。

この前期末比増加は、親会社株主に帰属する中間純利益130億円から支払配当金等を控除した112億円の利益剰余

金の増加、株価下落に伴うその他有価証券評価差額金23億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、7,307百万円の支出となりました。内訳は、税金等調整前中間純利益17,714百万円、減価償却費5,074百万円、有形固定資産売却益(純額) 4,294百万円などを計上し、仕入債務の増加604百万円等による資金増加の一方、売上債権の増加 14,818百万円、棚卸資産の増加 4,417百万円、法人税等の支払額 5,330百万円などによる資金減少であります。また、仕入債務の増加、売上債権の増加及び棚卸資産の増加により、合わせて短期的なキャッシュ・アウト・フロー要因が約186億円発生しております。この要因を除きますと、長期的な投資等への本源的原資となる税引後のキャッシュ・イン・フローは約113億円であります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、10,333百万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26,132百万円、投資有価証券の売却による収入777百万円、出資金の回収による収入1,500百万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 16,688百万円、投資有価証券の取得による支出 868百万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・イン・フローは、主に賃貸等不動産の売却額から投資額を控除したネット売却額であります。当中間連結会計期間においては上記の営業活動によるキャッシュ・アウト・フロー及び後述の財務活動によるキャッシュ・アウト・フローの一部をカバーをした形となっております。

財務活動によるキャッシュ・フローは、17,182百万円の支出となりました。内訳は、借入金の借入・返済によるネット支出 16,278百万円などであります。このうち14,137百万円は手元流動性の取崩しにより充当しており、残額の3,045百万円は、投資活動によるキャッシュ・イン・フローより充当しております。

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

当社グループの主要な資金需要は不動産取得・開発資金であり、これらの資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行による資金調達等にて対応しております。

当中間連結会計年度末における有利子負債は630,386百万円となりました。引き続き長期・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、グリーンボンドなど無担保普通社債を過年度に発行し、社債残高は68,000百万円となっております。

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

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

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

#### 4 【経営上の重要な契約等】

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

#### 5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

当中間連結会計期間において重要な設備の取得、売却はありません。

##### (2) 国内子会社

###### 設備の取得

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m <sup>2</sup> )	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㈱	市川市原木案件	千葉県市川市	都市開発事業	貸倉庫	12,294	2,591	1,771		4,363

###### 設備の譲渡

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容・用途	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(単位:百万円)			
						土地	建物	その他	合計
(同)クスノキを営業者とする匿名組合	熊本ショッピングセンター	熊本県上益城郡嘉島町	都市開発事業	貸店舗	206,231	7,265	11,742	226	19,234

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

#### 2 【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備計画の完了

該当事項はありません。

##### (2) 重要な設備の新設等

当中間連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設計画は以下のとおりであります。

会社名	設備の名称	所在地	設備の内容・用途	セグメントの名称	投資予定額(百万円)		着手及び完了予定
					総額	既支払額	
中央日本土地建物㈱	淀屋橋駅東地区都市再生事業	大阪市中央区	貸事務所・店舗 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上31階地下3階建 延床面積72,850m <sup>2</sup> (全体)	都市開発事業	27,139	4,480	2022年7月 ~2025年7月

(注) 今後必要な資金は自己資金、借入金等により賅う予定であります。

##### (3) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

## 1 【株式等の状況】

## (1) 【株式の総数等】

## 【株式の総数】

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

## 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2022年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2022年12月23日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	3,604,833	3,604,833	非上場	完全議決権株式であり、剰余金の配当に関する請求権その他の権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式です。なお、当社は種類株式発行会社ではありません。 単元株式数は50株です。
計	3,604,833	3,604,833		

## (2) 【新株予約権等の状況】

## 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

## (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## (4) 【発行済株式総数、資本金等の状況】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2022年9月30日		3,604		10,000		10,000

## (5) 【大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	2022年9月30日現在
			発行済株式(自己株式を 除く。)の総数に対する 所有株式数の割合(%)
清和総合建物株式会社	千代田区丸の内一丁目6番1号	537	14.91
株式会社有終コーポレーション	千代田区丸の内一丁目6番1号	279	7.75
名古屋ビルディング株式会社	名古屋市中区錦一丁目19番24号	266	7.39
日新建物株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	203	5.65
東京センチュリー株式会社	千代田区神田練塀町3番地	201	5.59
損害保険ジャパン株式会社	新宿区西新宿一丁目26番1号	160	4.44
ケイ・エス・オー株式会社	千代田区九段北四丁目1番10号	148	4.12
株式会社みずほ銀行	千代田区大手町一丁目5番5号	139	3.87
清水建設株式会社	中央区京橋二丁目16番1号	116	3.24
株式会社竹中工務店	大阪市中央区本町四丁目1番13号	99	2.74
計		2,153	59.74

(注) 所有株式数は千株未満を切捨表示しております。

## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2022年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(相互保有株式) 普通株式 99,100		単元株式数50株
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,505,250	70,105	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		70,105	

## 【自己株式等】

2022年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(相互保有株式) 勤友商事株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	82,450		82,450	2.28
峰岸不動産株式会社	中央区日本橋三丁目12番2号	16,650		16,650	0.46
計		99,100		99,100	2.74

(注) 勤友商事株式会社(2022年9月末現在当社完全子会社の中央日本土地建物(株)が株式を39.5%所有)及び峰岸不動産株式会社(2022年9月末現在当社完全子会社の中央日本土地建物(株)が株式を50.0%所有)が所有している上記株式については、会社法第308条第1項及び会社法施行規則第67条第1項の規定により議決権の行使が制限されております。

## 2 【役員の状況】

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

## 第5 【経理の状況】

### 1 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

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

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間(2022年4月1日から2022年9月30日まで)及び中間会計期間(2022年4月1日から2022年9月30日まで)の中間連結財務諸表及び中間財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により中間監査を受けております。

## 1 【中間連結財務諸表等】

## (1) 【中間連結財務諸表】

## 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当中間連結会計期間 (2022年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2 103,340	2 89,203
営業未収入金及び契約資産	1,873	16,692
商品	48	61
販売用不動産	64,826	69,340
仕掛販売用不動産	15,731	16,122
販売用不動産信託受益権	10,557	10,557
その他	5,242	10,675
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	201,620	212,653
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 2 332,292	1, 2 320,252
減価償却累計額	162,204	164,927
建物(純額)	170,088	155,324
構築物	2 6,601	6,304
減価償却累計額	4,304	4,323
構築物(純額)	2,297	1,981
機械装置及び運搬具	2 3,522	2 3,598
減価償却累計額	2,664	2,742
機械装置及び運搬具(純額)	858	855
工具、器具及び備品	2 5,429	2 5,487
減価償却累計額	4,541	4,654
工具、器具及び備品(純額)	888	833
土地	1, 2 524,035	1 522,389
リース資産	931	919
減価償却累計額	612	620
リース資産(純額)	319	298
建設仮勘定	1 10,267	1 15,261
有形固定資産合計	708,755	696,942
無形固定資産		
借地権	3,662	3,662
その他	571	575
無形固定資産合計	4,233	4,237
投資その他の資産		
投資有価証券	1 236,606	1 232,132
出資金	1 4,410	1 3,184
敷金及び保証金	6,039	6,252

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当中間連結会計期間 (2022年9月30日)
繰延税金資産	1,046	805
その他	2,777	2,620
貸倒引当金	166	163
投資その他の資産合計	250,713	244,831
固定資産合計	963,702	946,011
資産合計	1,165,322	1,158,664
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	5,199	5,201
短期借入金	22,000	23,000
コマーシャル・ペーパー	1,000	1,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 2 95,739	1, 2 104,180
1年内償還予定の社債	7,000	7,000
未払法人税等	5,048	3,890
前受金	6,020	5,509
賞与引当金	417	434
その他	2,491	5,891
流動負債合計	144,917	156,108
<b>固定負債</b>		
社債	61,000	61,000
長期借入金	1, 2 459,600	1 433,907
長期預り敷金保証金	1 42,571	1 42,577
繰延税金負債	67,076	65,981
退職給付に係る負債	3,145	3,201
役員退職慰労引当金	701	699
その他	2,588	2,504
固定負債合計	636,683	609,872
負債合計	781,601	765,980
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	10,000	10,000
資本剰余金	50,023	50,023
利益剰余金	259,821	270,996
自己株式	841	841
株主資本合計	319,004	330,178
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	63,891	61,622
繰延ヘッジ損益	29	13
為替換算調整勘定	-	63
退職給付に係る調整累計額	253	238
その他の包括利益累計額合計	64,116	61,911
非支配株主持分	601	594
純資産合計	383,721	392,684
負債純資産合計	1,165,322	1,158,664

## 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月 30日)
営業収益	46,978	57,043
営業原価	30,684	36,954
営業総利益	16,293	20,089
販売費及び一般管理費	1 6,101	1 6,645
営業利益	10,192	13,443
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	2,513	2,762
持分法による投資利益	1,324	277
その他	114	255
営業外収益合計	3,952	3,296
営業外費用		
支払利息	2,030	2,057
支払手数料	916	121
その他	325	448
営業外費用合計	3,271	2,628
経常利益	10,872	14,112
特別利益		
固定資産売却益	2 1,265	2 4,294
投資有価証券売却益	4,349	-
段階取得に係る差益	1,832	-
その他	834	326
特別利益合計	8,282	4,620
特別損失		
固定資産売却損	3 40	3 0
固定資産除却損	-	67
投資有価証券売却損	280	-
投資有価証券評価損	-	16
減損損失	-	4 935
特別損失合計	320	1,018
税金等調整前中間純利益	18,834	17,714
法人税、住民税及び事業税	4,307	4,282
法人税等調整額	301	396
法人税等合計	4,609	4,678
中間純利益	14,224	13,035
非支配株主に帰属する中間純利益	56	60
親会社株主に帰属する中間純利益	14,168	12,975

## 【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)
中間純利益	14,224	13,035
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	13,240	2,324
繰延ヘッジ損益	20	56
為替換算調整勘定	-	63
退職給付に係る調整額	67	15
持分法適用会社に対する持分相当額	128	15
その他の包括利益合計	13,023	2,204
中間包括利益	1,201	10,830
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	1,145	10,770
非支配株主に係る中間包括利益	56	60

## 【中間連結株主資本等変動計算書】

前中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	10,000	50,023	236,057	841	295,239
当中間期変動額					
剰余金の配当			793		793
親会社株主に帰属する中間純利益			14,168		14,168
持分法の適用範囲の変動			-		-
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)					
当中間期変動額合計	-	-	13,375	-	13,375
当中間期末残高	10,000	50,023	249,433	841	308,615

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	108,768	138	-	230	108,860	509	404,609
当中間期変動額							
剰余金の配当							793
親会社株主に帰属する中間純利益							14,168
持分法の適用範囲の変動							-
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	13,111	20	-	67	13,023	15	13,039
当中間期変動額合計	13,111	20	-	67	13,023	15	336
当中間期末残高	95,656	118	-	298	95,836	493	404,945

当中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	10,000	50,023	259,821	841	319,004
当中間期変動額					
剰余金の配当			793		793
親会社株主に帰属する中間純利益			12,975		12,975
持分法の適用範囲の変動			1,007		1,007
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)					
当中間期変動額合計	-	-	11,174	-	11,174
当中間期末残高	10,000	50,023	270,996	841	330,178

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	63,891	29	-	253	64,116	601	383,721
当中間期変動額							
剰余金の配当							793
親会社株主に帰属する中間純利益							12,975
持分法の適用範囲の変動							1,007
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	2,269	15	63	15	2,204	6	2,211
当中間期変動額合計	2,269	15	63	15	2,204	6	8,962
当中間期末残高	61,622	13	63	238	61,911	594	392,684

## 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	18,834	17,714
減価償却費	5,380	5,074
段階取得に係る差損益 (は益)	1,832	-
貸倒引当金の増減額 (は減少)	-	3
賞与引当金の増減額 (は減少)	332	17
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	124	32
受取利息及び受取配当金	2,513	2,763
支払利息	2,030	2,057
持分法による投資損益 (は益)	1,324	277
有形固定資産売却損益 (は益)	1,225	4,294
減損損失	-	935
投資有価証券売却損益 (は益)	4,069	-
売上債権の増減額 (は増加)	1,058	14,818
棚卸資産の増減額 (は増加)	8,734	4,417
敷金及び保証金の増減額 (は増加)	111	212
預り敷金及び保証金の増減額 (は減少)	427	5
仕入債務の増減額 (は減少)	1,580	604
その他	2,369	2,445
小計	3,128	2,790
利息及び配当金の受取額	3,273	2,888
利息の支払額	1,976	2,076
法人税等の支払額	4,664	5,330
営業活動によるキャッシュ・フロー	238	7,307
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	12,322	16,688
有形固定資産の売却による収入	6,427	26,132
投資有価証券の取得による支出	7,522	868
投資有価証券の売却による収入	6,940	777
固定資産の除却による支出	-	528
短期貸付金の回収による収入	-	90
出資金の払込による支出	1	0
出資金の回収による収入	-	1,500
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	-
その他	228	79
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,842	10,333

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（ は減少）	1,000	1,000
コマーシャル・ペーパーの純増減額（ は減少）	16,000	-
長期借入れによる収入	54,586	43,473
長期借入金の返済による支出	39,625	60,752
社債の発行による収入	5,000	-
リース債務の返済による支出	47	44
配当金の支払額	793	793
非支配株主への配当金の支払額	72	67
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,048	17,182
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	19
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	25,968	14,137
現金及び現金同等物の期首残高	49,076	103,340
現金及び現金同等物の中間期末残高	1 75,044	1 89,203

**【注記事項】**

(中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

**1 連結の範囲に関する事項****(1) 連結子会社の数 10社**

連結子会社の名称

中央日本土地建物(株)、中央日土地ソリューションズ(株)、中央日土地ビルマネジメント(株)、  
中央日土地ファシリティーズ(株)、中央日土地アセットマネジメント(株)、(株)レイクウッドコーポレーション、  
中央日土地レジデンシャルサービス(株)、仙台一番町開発特定目的会社、

Chuo-Nittochi America Corporation、Chuo-Nittochi I LLC

なお、(同)クスノキを営業者とする匿名組合は、当中間連結会計期間における清算に伴い、連結の範囲から除いております。

また、Chuo-Nittochi America Corporation及びChuo-Nittochi I LLCは設立(資本払込)に伴い、当中間連結会計期間より連結の範囲に含めております。

**(2) 主要な非連結子会社の名称等**

虎ノ門リアルエステート(株)

連結の範囲から除いた理由

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

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

8社

主要な会社等の名称

日新建物(株)

(株)トータル保険サービス

峰岸不動産(株)

なお、(株)データ・キーピング・サービス(持分法適用関連会社)は、前連結会計年度において議決権所有割合が20%を下回り、かつ、当中間連結会計期間における派遣取締役の退任に伴い、持分法適用会社より除外しております。

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

虎ノ門リアルエステート(株)

持分法を適用しない理由

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

**3 連結子会社の中間決算日等に関する事項**

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

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

その他の連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。

#### 4 会計方針に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### 有価証券

###### a 満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

###### b その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

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

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

###### デリバティブ

時価法

###### 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び販売用不動産信託受益権

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

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

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

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

リース資産（所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産）

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

##### (3) 繰延資産の処理方法

社債発行費は、発生時に全額費用として処理しております。

##### (4) 重要な引当金の計上基準

###### 貸倒引当金

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

###### 賞与引当金

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

###### 役員退職慰労引当金

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

## (5) 退職給付に係る会計処理の方法

## 退職給付見込額の期間帰属方法

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

## 過去勤務費用及び数理計算上の差異の費用処理方法

過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、発生した連結会計年度から費用処理しております。

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

## 小規模企業等における簡便法の採用

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

## (6) 重要な収益及び費用の計上基準

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

ステップ1：顧客との契約を識別する

ステップ2：契約における履行義務を識別する

ステップ3：取引価格を算定する

ステップ4：取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する

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

## 都市開発事業

## 不動産賃貸

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

## 住宅事業

## 住宅分譲販売

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

## 不動産ソリューション事業

## 不動産仲介

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

## 資産運用事業

### 資産運用管理

不動産ファンド、私募リートの組成・運用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キュ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) 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

## (9) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### 控除対象外消費税等の会計処理

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

## (会計方針の変更)

「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。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当中間連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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、投資信託財産が不動産である投資信託について、市場における取引価格が存在せず、解約等に関して市場参加者からリスクの対価を求められるほどの重要な制限がある場合、従来は取得原価をもって貸借対照表価額としておりましたが、入手し得る直近の基準価額を時価とみなし、時価評価する方法へ変更しております。

なお、「金融商品関係」注記の金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項における投資信託に関する注記事項においては、時価算定会計基準適用指針第27-3項に従って、前連結会計年度に係るものについては記載していません。

## (追加情報)

## (新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りについて)

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響に関する会計上の見積りにおいて、前連結会計年度の有価証券報告書の(追加情報)に記載いたしました仮定に重要な変更はありません。

(中間連結貸借対照表関係)

## 1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当中間連結会計期間 (2022年9月30日)
建物	71,125百万円	67,731百万円
土地	225,565百万円	222,002百万円
建設仮勘定	633百万円	1,253百万円
投資有価証券	27,805百万円	28,362百万円
出資金	1,750百万円	1,435百万円
計	326,879百万円	320,786百万円

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当中間連結会計期間 (2022年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	29,507百万円	34,805百万円
長期借入金	175,858百万円	160,718百万円
預り敷金	375百万円	375百万円
計	205,741百万円	195,899百万円

## 2 ノンリコース債務

借入金に含まれるノンリコース債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当中間連結会計期間 (2022年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	938百万円	3,020百万円
長期借入金	19,219百万円	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 (2022年3月31日)	当中間連結会計期間 (2022年9月30日)
現金及び預金	2,217百万円	680百万円
建物	16,519百万円	4,512百万円
構築物	214百万円	百万円
機械装置及び運搬具	0百万円	0百万円
工具、器具及び備品	20百万円	46百万円
土地	7,265百万円	百万円

## (中間連結損益計算書関係)

## 1 販売費及び一般管理費の主な項目

	前中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
広告費	590百万円	674百万円
役員報酬	287百万円	281百万円
給料諸手当	2,301百万円	2,417百万円
賞与引当金繰入額	185百万円	200百万円
退職給付費用	255百万円	203百万円
役員退職慰労引当金繰入額	81百万円	80百万円
業務委託費	538百万円	750百万円
租税公課	794百万円	882百万円

## 2 固定資産売却益の内容

	前中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
土地	1,523百万円	4,881百万円
建物他	258百万円	586百万円
計	1,265百万円	4,294百万円

## 3 固定資産売却損の内容

	前中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
土地	36百万円	0百万円
建物他	4百万円	百万円
計	40百万円	0百万円

## 4 減損損失

前中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位によって資産のグループ化を行っております。その結果、当中間連結会計期間において使用方法を変更したグループ及び収益性並びに評価額が帳簿価額に比べて著しく低下しているグループの合計3件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(935百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、土地215百万円、建物他719百万円であります。

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

保有会社	主な用途	種類	場所	減損損失
子会社	賃貸資産(3件)	土地及び建物他	千葉県我孫子市他	935百万円

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

## 1 発行済株式に関する事項

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

## 2 自己株式に関する事項

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

## 3 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

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

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

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

当中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

## 1 発行済株式に関する事項

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

## 2 自己株式に関する事項

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

## 3 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年6月27日 定時株主総会	普通株式	793	220	2022年3月31日	2022年6月28日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年11月25日 取締役会	普通株式	利益剰余金	793	220	2022年9月30日	2022年12月23日

## (中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

## (リース取引関係)

## 1 ファイナンス・リース取引(借主側)

## 所有権移転外ファイナンス・リース取引

## リース資産の内容

## 有形固定資産

主として賃貸ビルに係る設備であります。

## リース資産の減価償却の方法

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

## 2 オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち、解約不能のものに係る未経過リース料

## (借主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当中間連結会計期間 (2022年9月30日)
1年内	496	602
1年超	4,754	7,852
合計	5,251	8,454

## (貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当中間連結会計期間 (2022年9月30日)
1年内	15,843	16,230
1年超	50,444	52,302
合計	66,287	68,532

(金融商品関係)

## 1. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(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、短期借入金並びにコマーシャル・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 2020年3月31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	前連結会計年度(百万円)
市場価格のない株式等	20,258
組合出資金等	4,155

当中間連結会計期間(2022年9月30日)

(単位：百万円)

	中間連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券(*2)			
満期保有目的債券	10	10	0
其他有価証券	146,497	146,497	
資産計	146,507	146,507	0
(1) 1年内償還予定の社債及び社債	68,000	67,337	662
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	538,088	538,863	774
負債計	606,088	606,200	111
デリバティブ取引	72	72	

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

(\*2) 市場価格のない株式等及び組合出資金等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の中間連結貸借対照表計上額は以下のとおりであり、子会社株式及び関連会社株式(中間連結貸借対照表計上額は67,462百万円)は含まれておりません。なお、市場価格のない株式等には非上場株式等が含まれ、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。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 2021年6月17日)第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

区分	当中間連結会計期間（百万円）
市場価格のない株式等	13,756
組合出資金等	4,406

(\*3) 投資有価証券には、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-9項の基準価額を時価とみなす取扱いを適用した投資信託が含まれております。

## 2. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

### (1) 時価で中間連結貸借対照表（連結貸借対照表）に計上している金融商品

前連結会計年度(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				
其他有価証券				
株式	139,801			139,801
その他	1,550		2,545	4,095
資産計	141,352		2,545	143,897

当中間連結会計期間(2022年9月30日)

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
株式	135,135			135,135
その他	1,595		1,876	3,471
資産計	136,730		1,876	138,607

( ) 「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-9項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産の投資信託については、上表の投資有価証券には含まれておりません。なお、当該投資信託の中間連結貸借対照表計上額は7,890百万円であります。

(2) 時価で中間連結貸借対照表(連結貸借対照表)に計上している金融商品以外の金融商品  
前連結会計年度(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 1年内返済予定の長期借入金及び 長期借入金		67,540		67,540
負債計		557,612		557,612
デリバティブ取引		625,152		625,152
		153		153

当中間連結会計期間(2022年9月30日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 満期保有目的の債券 国債	10			10
資産計	10			10
1年内償還予定の社債及び社債 1年内返済予定の長期借入金及び 長期借入金		67,337		67,337
負債計		538,863		538,863
デリバティブ取引		606,200		606,200
		72		72

(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 2021年6月17日)第24項を適用しており、レベル2に分類しております。

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

レベル3に該当する金融商品に重要性がないため記載を省略しております。

(注3) 投資信託財産が不動産の投資信託の調整表

時価算定適用指針第24-9項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産である投資信託の中間連結貸借対照表計上額に重要性が乏しいため、期首残高から期末残高への調整表について記載を省略しております。

(有価証券関係)

## 1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(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

当中間連結会計期間(2022年9月30日)

(単位:百万円)

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

## 2 その他有価証券

前連結会計年度(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)について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。

当中間連結会計期間(2022年9月30日)

(単位:百万円)

区分	中間連結決算日における 中間連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
中間連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	129,809	44,302	85,506
その他	11,294	7,458	3,835
小計	141,103	51,761	89,342
中間連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	5,325	6,376	1,050
その他	68	68	
小計	5,393	6,444	1,050
合計	146,497	58,205	88,291

(注) 当中間連結会計期間において、その他有価証券(株式)について16百万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。

(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(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	(*)

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

当中間連結会計期間(2022年9月30日)

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額等のうち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	22,680	22,520	72
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	35,729	29,041	(*)

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

(賃貸等不動産関係)

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

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

(単位：百万円)

		前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
賃貸等不動産	中間連結(連結)貸借対照表計上額	期首残高	555,416
		期中増減額	19,047
		中間期末(期末)残高	536,369
	中間期末(期末)時価	757,603	744,286
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	中間連結(連結)貸借対照表計上額	期首残高	153,904
		期中増減額	10,710
		中間期末(期末)残高	164,615
	中間期末(期末)時価	223,177	223,757

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

2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、物件取得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。

当中間連結会計期間の主な増加は、物件取得10,583百万円、再開発事業案件への投資3,809百万円であり、主な減少は、物件売却21,643百万円、減価償却費4,650百万円、減損損失932百万円、保有目的変更571百万円であります。

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

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

(収益認識関係)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)2	合計
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユース ン事業	資産運用 事業	計		
販売用不動産収益	980	10,764	424		12,169		12,169
その他役務収益	5,441	77	1,612	490	7,622	1,976	9,599
顧客との契約から生じる収益	6,421	10,842	2,037	490	19,792	1,976	21,769
その他の収益(注)1	21,533	3,618	47		25,199	9	25,209
外部顧客への営業収益	27,954	14,461	2,085	490	44,991	1,986	46,978

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

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

3 当中間連結会計期間における事業セグメントの一部区分変更に伴い、前中間連結会計期間については、変更後のセグメント区分により作成したものを記載しております。

当中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)2	合計
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユース ン事業	資産運用 事業	計		
販売用不動産収益		21,128	2,117		23,245		23,245
その他役務収益	4,640	139	1,765	513	7,058	2,020	9,079
顧客との契約から生じる収益	4,640	21,267	3,883	513	30,304	2,020	32,324
その他の収益(注)1	20,960	3,631	127		24,719	0	24,718
外部顧客への営業収益	25,601	24,899	4,010	513	55,023	2,019	57,043

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

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

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度		当中間連結会計期間	
	期首残高	期末残高	期首残高	中間期末残高
顧客との契約から生じた債権	2,856	1,057	1,057	15,880
契約資産	-	43	43	60
契約負債	1,802	2,391	2,391	2,010

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

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

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

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。

当中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

当中間連結会計期間末時点で充足されていない履行義務に配分した取引価格の総額は、主に住宅事業セグメントの住宅分譲における販売用不動産売却等に関するもので14,513百万円であり、概ね2年以内に収益を認識する予定です。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。なお注記にあたっては収益認識会計基準第80-22項を適用しております。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1 報告セグメントの概要

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

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

各セグメントの内容は以下の通りであります。

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

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

当社子会社である中央日土地ビルマネジメント(株)が行うPM(プロパティマネジメント)事業は、従来、当社グループ保有物件を中心としたオフィスビル・商業施設等のPM事業を「都市開発事業」に区分し、不動産ファンド等の保有物件のPM事業を「資産運用事業」に区分しておりました。2022年3月期における当社グループ傘下の事業会社統合後の経営管理体制等の実態を踏まえ、当中間連結会計期間より、これらを「都市開発事業」へ一本化しております。

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

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

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

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

前中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	調整額 (注)2	中間連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユ ーシ ョ ン 事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	27,954	14,461	2,085	490	44,991	1,986		46,978
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	246		193	16	456	34	490	
計	28,201	14,461	2,279	506	45,448	2,021	490	46,978
セグメント利益又は損失 ( )	9,634	2,312	100	284	12,331	375	2,514	10,192
セグメント資産	716,667	147,327	12,931	1,800	878,726	10,821	300,762	1,190,309
その他の項目								
減価償却費	4,270	832	3	0	5,107	173	73	5,354
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	20,324	793	10	2	21,131	198	6	21,336

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

2 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額 2,514百万円には、セグメント間取引消去 41百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 2,472百万円が含まれております。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額300,762百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産304,697百万円及びセグメント間消去 3,935百万円が含まれております。

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

3 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	調整額 (注) 2	中間連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユー ション事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	25,601	24,899	4,010	513	55,023	2,019		57,043
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	218	0	98	53	370	42	413	
計	25,819	24,899	4,109	566	55,394	2,062	413	57,043
セグメント利益又は損失 ( )	8,670	6,191	692	326	15,881	299	2,737	13,443
セグメント資産	705,670	163,695	12,131	2,089	883,587	12,986	262,091	1,158,664
その他の項目								
減価償却費	4,015	767	4	0	4,787	196	62	5,047
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	15,861	368	12	0	16,243	217	66	16,527

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

2 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額 2,737百万円には、セグメント間取引消去52百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 2,790百万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 262,091百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産262,930百万円及びセグメント間消去 839百万円が含まれております。  
全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない投資有価証券、現金及び預金等であります。

3 セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

#### 【関連情報】

前中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

#### 1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

#### 2 地域ごとの情報

##### (1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

##### (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

#### 3 主要な顧客ごとの情報

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

当中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

### 1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

### 2 地域ごとの情報

#### (1) 営業収益

本邦以外の外部顧客への営業収益がないため、該当事項はありません。

#### (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

### 3 主要な顧客ごとの情報

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

#### 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他	調整額	中間連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユース ン事業	資産運用 事業	計			
減損損失		935			935			935

#### 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

#### 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

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

項目	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当中間連結会計期間 (2022年9月30日)
(1) 1株当たり純資産額	108,055.52円	110,585.22円
(算定上の基礎)		
純資産の部の合計額(百万円)	383,721	392,684
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	601	594
(うち非支配株主持分(百万円))	(601)	(594)
普通株式に係る中間期末(期末)の純資産額(百万円)	383,120	392,089
普通株式の発行済株式数(株)	3,604,833	3,604,833
普通株式の自己株式数(株)	59,243	59,243
1株当たり純資産額の算定に用いられた 中間期末(期末)の普通株式の数(株)	3,545,590	3,545,590

項目	前中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
(2) 1株当たり中間純利益金額	3,996.18円	3,659.53円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益金額(百万円)	14,168	12,975
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する 中間純利益金額(百万円)	14,168	12,975
普通株式の期中平均株式数(株)	3,545,590	3,545,590

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

## (2) 【その他】

該当事項はありません。

## 2 【中間財務諸表等】

## (1) 【中間財務諸表】

## 【中間貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当中間会計期間 (2022年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	68,772	47,234
関係会社短期貸付金	251,098	302,338
その他	420	398
流動資産合計	320,291	349,971
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	0	0
有形固定資産合計	0	0
無形固定資産		
ソフトウェア	14	12
その他	29	34
無形固定資産合計	44	46
投資その他の資産		
関係会社株式	177,490	177,490
繰延税金資産	282	98
その他	0	0
投資その他の資産合計	177,773	177,589
固定資産合計	177,818	177,636
資産合計	498,109	527,608
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	57	21
短期借入金	19,500	20,500
コマーシャル・ペーパー	1,000	1,000
1年内返済予定の長期借入金	28,934	33,614
1年内償還予定の社債	7,000	7,000
賞与引当金	20	21
関係会社預り金	2,507	
その他	249	339
流動負債合計	59,269	62,497
固定負債		
社債	61,000	61,000
長期借入金	195,440	220,793
役員退職慰労引当金	22	21
固定負債合計	256,462	281,814
負債合計	315,732	344,311

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当中間会計期間 (2022年9月30日)
<b>純資産の部</b>		
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	4,887	5,806
繰越利益剰余金	4,887	5,806
利益剰余金合計	4,887	5,806
株主資本合計	182,377	183,296
純資産合計	182,377	183,296
負債純資産合計	498,109	527,608

## 【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日)	当中間会計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)
営業収益	3,029	3,744
営業原価	1,460	1,038
営業総利益	1,568	2,705
販売費及び一般管理費	689	808
営業利益	879	1,897
営業外収益	1 2	1 0
経常利益	881	1,898
税引前中間純利益	881	1,898
法人税、住民税及び事業税	1	1
法人税等調整額	192	183
法人税等合計	191	185
中間純利益	1,072	1,712

## 【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間(自 2021年 4月 1日 至 2021年 9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計
当期首残高	10,000	10,000	157,490	167,490	4,981	4,981
当中間期変動額						
剰余金の配当					793	793
中間純利益					1,072	1,072
当中間期変動額合計					279	279
当中間期末残高	10,000	10,000	157,490	167,490	5,261	5,261

	株主資本	純資産合計
	株主資本 合計	
当期首残高	182,471	182,471
当中間期変動額		
剰余金の配当	793	793
中間純利益	1,072	1,072
当中間期変動額合計	279	279
当中間期末残高	182,751	182,751

当中間会計期間(自 2022年 4月 1日 至 2022年 9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計
当期首残高	10,000	10,000	157,490	167,490	4,887	4,887
当中間期変動額						
剰余金の配当					793	793
中間純利益					1,712	1,712
当中間期変動額合計					919	919
当中間期末残高	10,000	10,000	157,490	167,490	5,806	5,806

	株主資本	純資産合計
	株主資本 合計	
当期首残高	182,377	182,377
当中間期変動額		
剰余金の配当	793	793
中間純利益	1,712	1,712
当中間期変動額合計	919	919
当中間期末残高	183,296	183,296

## 【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当中間会計期間に見合う分を計上しております。

## (2) 役員退職慰労引当金

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

## 5. 重要な収益及び費用の計上基準

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

ステップ1: 顧客との契約を識別する

ステップ2: 契約における履行義務を識別する

ステップ3: 取引価格を算定する

ステップ4: 取引価格を契約における履行義務に配分する

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する

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

## 6. その他中間財務諸表作成のための重要な事項

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。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積りについて)

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響に関する会計上の見積りにおいて、前事業年度の有価証券報告書の(追加情報)に記載いたしました仮定に重要な変更はありません。

(中間貸借対照表関係)

該当事項はありません。

## (中間損益計算書関係)

## 1 営業外収益の主要項目

	前中間会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当中間会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
受取利息	0百万円	0百万円

## 2 減価償却実施額

	前中間会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当中間会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
有形固定資産	百万円	0百万円
無形固定資産	3百万円	4百万円

## (有価証券関係)

前事業年度(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)

	前事業年度 (2022年3月31日)
子会社株式	177,490
合計	177,490

当中間会計期間(2022年9月30日)

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

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

(単位：百万円)

	当中間会計期間 (2022年9月30日)
子会社株式	177,490
合計	177,490

## (収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

## (2) 【その他】

中間配当に関する取締役会の決議を次のとおり行っております。

決議年月日	2022年11月25日
中間配当金の総額	793,063,260円
1株当たりの額	220円

## 第6 【提出会社の参考情報】

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

- |                     |   |                         |
|---------------------|---|-------------------------|
| (1) 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<br>関東財務局長に提出 |
| (2) 有価証券報告書及びその添付書類 | 事業年度 第2期(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)                  | 2022年6月28日<br>関東財務局長に提出 |
| (3) 訂正発行登録書         |   | 2022年7月28日<br>関東財務局長に提出 |

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の中間監査報告書

2022年12月21日

中央日本土地建物グループ株式会社  
取締役会 御中

### E Y 新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 日 置 重 樹

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 八 幡 正 博

#### 中間監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている中央日本土地建物グループ株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間(2022年4月1日から2022年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結株主資本等変動計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書、中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、中央日本土地建物グループ株式会社及び連結子会社の2022年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間(2022年4月1日から2022年9月30日まで)の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

#### 中間監査意見の根拠

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

#### 中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

#### 中間連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

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

#### 利害関係

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

以 上

---

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

2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の中間監査報告書

2022年12月21日

中央日本土地建物グループ株式会社

取締役会 御中

### E Y 新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 日 置 重 樹指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 八 幡 正 博

#### 中間監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている中央日本土地建物グループ株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの第3期事業年度の中間会計期間(2022年4月1日から2022年9月30日まで)に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、中央日本土地建物グループ株式会社の2022年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間(2022年4月1日から2022年9月30日まで)の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

#### 中間監査意見の根拠

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

#### 中間財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

#### 中間財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

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

#### 利害関係

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

以 上

---

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

2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれていません。