

【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】	2024年6月25日
【事業年度】	第4期(自 2023年4月1日 至 2024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	第3期	第4期
決算年月		2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
営業収益	(百万円)	93,796	97,722	110,626	114,850
経常利益	(百万円)	19,711	20,693	26,186	22,240
親会社株主に帰属する 当期純利益	(百万円)	100,799	25,352	20,554	18,626
包括利益	(百万円)	165,844	19,256	18,059	54,028
純資産額	(百万円)	404,609	383,721	399,119	451,268
総資産額	(百万円)	1,156,070	1,165,322	1,179,205	1,322,486
1株当たり純資産額	(円)	113,972.52	108,055.52	112,381.74	127,068.00
1株当たり当期純利益金額	(円)	28,429.51	7,150.55	5,797.12	5,253.44
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	33.8	34.1
自己資本利益率	(%)	32.8	6.4	5.3	4.4
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	19,894	10,171
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	45,004	1,904	11,368	70,037
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	25,084	44,602	23,537	63,032
現金及び現金同等物の 期末残高	(百万円)	49,076	103,340	111,040	114,420
従業員数	(名)	1,233	1,263	1,285	1,294

- (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 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。
3 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。
4 従業員数は、就業人員数を表示しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
営業収益 (百万円)	7,958	5,230	6,705	11,582
経常利益 (百万円)	5,569	1,349	2,686	6,091
当期純利益 (百万円)	5,702	1,491	2,508	6,001
資本金 (百万円)	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
純資産額 (百万円)	182,471	182,377	183,299	187,499
総資産額 (百万円)	358,968	498,109	556,674	683,154
1株当たり純資産額 (円)	50,618.61	50,592.48	50,848.32	52,013.26
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)	470.00 (220.00)	500.00 (250.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	1,574.93	413.86	695.84	1,664.94
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	32.9	27.4
自己資本利益率 (%)	3.2	0.8	1.4	3.2
株価収益率 (倍)				
配当性向 (%)	26.7	106.3	67.5	30.0
従業員数 (名)	46	49	52	53

- (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いません。
2 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。
3 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。
4 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株式会社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
2022年4月	「Chuo-Nittochi America Corporation」が業務開始

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」(現「中央日土地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(ハウス)」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】

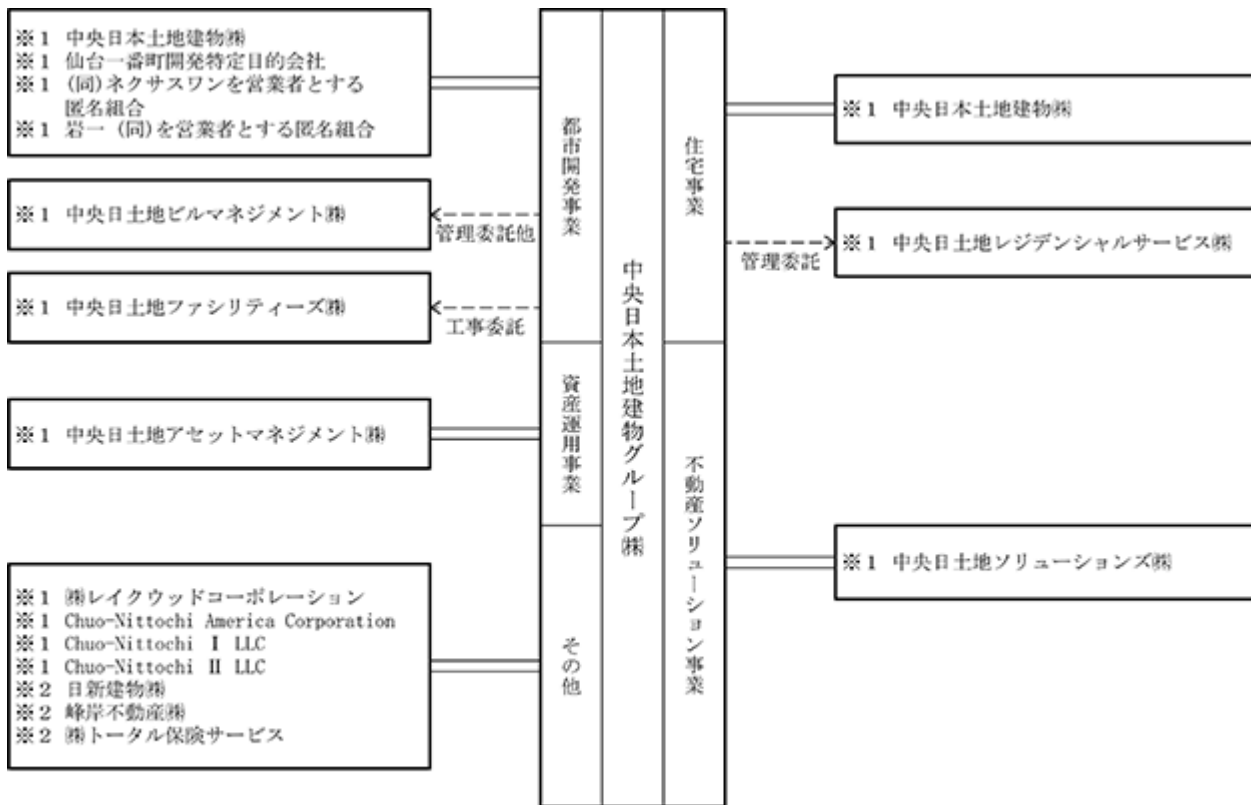
当社グループは、当社及び連結子会社13社ほかにより構成され、その主要な事業並びに当該各事業における当社及び関係会社の位置づけは次のとおりであります。

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。

2024年3月31日現在

都市開発事業	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。 中央日土地ビルマネジメント(株)は、当社グループ及び不動産ファンド等の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。 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。
住宅事業	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。 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。
不動産ソリューション事業	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。
資産運用事業	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。
その他	(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。 Chuo-Nittochi America Corporationは、主にアメリカ合衆国内において不動産開発賃貸事業への投資を行っております。

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 岩一合同会社を営業者とする匿名組合は、当連結会計年度における設立（匿名組合出資）により連結子会社となりました。

4 【関係会社の状況】

2024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 (%)	関係内容
(連結子会社)					
中央日本土地建物㈱ (注) 2、4	東京都千代田区	17,000	都市開発事業、住宅事業、その他事業	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㈱	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2名
中央日土地ビルマネジメント㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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)	
Chuo-Nittochi America Corporation	アメリカ合衆国カリフォルニア州	千米ドル500	米国内不動産の保有・賃貸・投資	100.0 (100.0)	
㈱レイクウッドコーポレーション	神奈川県中郡大磯町	80	ゴルフ場の経営	100.0 (100.0)	
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)ネクサスワンを営業者とする匿名組合(注) 2	東京都千代田区	3,666	不動産賃貸	{ 100.0 }	
岩一(同)を営業者とする匿名組合(注) 2	東京都中央区	1,180	不動産賃貸	{ 100.0 }	
Chuo-Nittochi LLC	アメリカ合衆国カリフォルニア州	千米ドル500	米国内不動産プロジェクトへの投資	100.0 (100.0)	
Chuo-Nittochi LLC	アメリカ合衆国カリフォルニア州	千米ドル500	米国内不動産プロジェクトへの投資	100.0 (100.0)	
(持分法適用非連結子会社) 1社					
(持分法適用関連会社)					
日新建物㈱	東京都港区	90	不動産賃貸	24.9 (24.9)	
㈱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)	役員の兼任1名
峰岸不動産㈱	東京都中央区	48	不動産賃貸・管理事業	50.0 (50.0)	役員の兼任2名
その他15社					

(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㈱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 (2024年3月期)

(単位: 百万円)

	中央日本土地建物㈱
営業収益	94,486
経常利益	18,524
当期純利益	16,115
純資産	375,931
総資産	1,207,094

5 岩一合同会社を営業者とする匿名組合は、当連結会計年度における設立(匿名組合出資)により連結子会社となりました。

- 6 清和綜合建物㈱については同社の代表取締役が当社の取締役として派遣されておりましたが、当連結会計年度において退任したため、当社は同社の関連会社ではなくなり、その他の関係会社に該当しなくなりました。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

2024年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)	前連結会計年度末比 増減(名)
都市開発事業	369	+18
住宅事業	107	+5
不動産ソリューション事業	230	8
資産運用事業	36	-
その他	399	10
全社(共通)	153	+4
合計	1,294	+9

(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

2024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)
53	51.8	10.2	10,067

セグメントの名称	従業員数(名)
全社(共通)	53
合計	53

(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。

(4) 労働者の男女の賃金の差異

連結子会社

名称	当事業年度			補足説明
	男女の賃金の差異			
	全労働者	正規雇用労働者	非正規雇用労働者	
中央日本土地建物(株)	59.3%	58.4%	49.1%	正規雇用労働者は基幹職と業務職に区分しており、正規雇用労働者のうち基幹職管理者の賃金差は93.4%、基幹職非管理者の賃金差は85.2%となっております。
(株)レイクウッドコーポレーション	71.9%	62.5%	68.1%	

(注) 1 上記は、提出会社・連結子会社のうち、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の公表義務がある連結子会社の男女の賃金の差異について記載しております。

2 中央日本土地建物(株)の数値については、同社が賃金を支給している社員を対象に算出しております。

3 賃金は、定例給与・その他手当・時間外勤務手当の他、賞与を含む年収総額であります。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、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、「変化の潮流に挑戦し、期待を超える価値を共創する総合不動産グループ」の実現を目指します。

(2) 中長期的な会社の経営戦略と対処すべき課題

今後のわが国経済は、政府の各種政策などにより経済社会活動の正常化が進み、景気回復の動きが継続していくと期待されます。一方、各国・各地域に於いて現行の金融政策が転換期を迎えるなか、海外経済の減速、物価の上昇、賃金の動向、金融・為替市場の変動などの影響に十分注意する必要がある、これまで以上に先行き不透明な状況が続くことと考えられます。

こうした環境の下、当社グループでは2025年3月期からの「中期経営計画 2nd STAGE」（2024年4月～2027年3月）を策定しました。当該計画実践の基本姿勢として「Moving！（積極的に動き、挑戦する）」をスローガンとし、計画達成に向けて、「事業基盤の更なる強化と成長の加速（Move 1）」、「サステナビリティ経営の進化（Move 2）」、「経営基盤の強化（Move 3）」、「新たな価値創造への挑戦（Move 4）」並びに「グループブランドの創造（Move 5）」を基本方針に掲げております。

「事業基盤の更なる強化と成長の加速（Move 1）」については、「淀屋橋駅東地区都市再生事業」、「内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業」、「虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業」、「春日ビル建替計画」の大型再開発プロジェクトを着実に推進させるとともに、長期目線でのグループ成長に資する戦略的な投資を行ってまいります。また、マンションブランドである「BAUS（バウス）」を中心とした住宅事業の成長加速と体制作り、賃貸資産ポートフォリオの維持・拡大、将来を見据えた海外事業の拡充と管理体制構築を行っていく他に、ソリューション事業、資産運用事業、建設・ゴルフ事業強化などグループ総合力を活かした成長を加速してまいります。

「サステナビリティ経営の進化（Move 2）」については、SDGsへの取り組みと事業性との両立、並びにGXマネジメントの具体化と情報開示レベルの高度化を図ってまいります。

「経営基盤の強化（Move 3）」については、先進技術を捉えた社内インフラ高度化、データレイクの構築、人材ポートフォリオの強化に向けたエンゲージメントと生産性の向上、成長投資・金利上昇に備えた財務基盤の更なる強化、並びに 戦略実行とガバナンス強化に向けたグループ運営体制の再構築に取り組んでまいります。

「新たな価値創造への挑戦（Move 4）」については、DX及びTechを活用した新たな事業、サービスの創出、インオーガニックグロースも活用した事業拡大、並びにチャレンジするカルチャーの醸成、仕組みの構築を推進してまいります。

「グループブランドの創造（Move 5）」については、企業理念である「共創」の徹底強化と各事業での実践、「Chuo Nittochi」ブランドの持続的な向上サイクル構築を図ってまいります。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループは、経営の基本方針に則し、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

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当社グループが判断したものであります。

サステナビリティ共通

a. ガバナンス

サステナビリティ活動の企画・推進を図るグループ横断的な組織として、「サステナビリティ委員会」（原則、年2回 定例開催）を設置し、マテリアリティ（重要課題）ごとに目標・KPIやアクションプランを策定し、進捗のモニタリングを実施しています。

本委員会は、中央日本土地建物グループ株式会社代表取締役社長（委員長）、各グループ会社役員等で構成され、開催ごとに協議事項を取締役会へ報告・付議しています。

また、アクションプラン毎に定めた統括推進部署では、マテリアリティ（重要課題）ごとの目標・KPIのモニタリングおよび達成に向けた部門管理と推進活動に関する情報集約機能を担います。

体制については、「第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等」に記載のとおりであります。

b. 基本方針及びマテリアリティ（戦略）

当社グループは、深刻化する社会課題解決への貢献を新たな価値創造の機会と捉え、企業理念にも則した「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」を掲げております。かかるなか、気候変動問題、生物多様性の保全、少子高齢化やデジタル化の進展など、私たちを取り巻く環境や価値観は大きな変化をしており、引き続き社会のあらゆる活動と人々の生活を支える重要な基盤を提供する企業としての責務を果たすべく、従業員一人一人が主体的に意欲を持って社会・企業価値の創出に取り組んでまいります。

<マテリアリティ（重要課題）>

当社グループでは、社会課題解決により一層取り組むべく、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、社会情勢や事業活動の変化などに応じて、マテリアリティの改定やブラッシュアップを進めてまいります。

マテリアリティ（重要課題）
<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>
<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>
<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>

なお、マテリアリティの一つである「自然環境との共生」に関して、当社グループが保有する「生物多様性豊かな“湘南平塚ゆるぎ 里地里山”」（神奈川県平塚市）が、環境省により「自然共生サイト（ ）」に認定されました。当該認定は、里地里山や湿地の環境改善および復元整備などに「産・官・学・民」一体となって取り組む体制などが評価されたものです。

（ ）「自然共生サイト」とは、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として保全する世界共通目標

「30by30（サーティ・バイ・サーティ）」の達成に向けて、環境省が運用する制度です。生物多様性の保全に貢献する区域を「自然共生サイト」と認定し、認定を受けた区域は国際データベースに登録されます。

c. リスク管理

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。

リスク管理の具体的な内容については、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」をご参照ください。

気候変動の影響

a. ガバナンス

「サステナビリティ共通」をご参照ください。

b. 戦略（方針）

将来の気候変動が当社グループの事業活動へもたらす影響について、TCFD提言で提唱されているフレームワークに基づき、2030年時点における定量的なシナリオ分析を実施しました。

○シナリオ設定

TCFD提言では「戦略」の項目において「2 以下シナリオを含む様々な気候関連シナリオに基づく検討」を行うことを推奨しております。本提言に基づき、以下の通り1.5~2 シナリオと4 シナリオを設定しました。

想定する1.5~2 シナリオの世界観

全世界が2050年カーボンニュートラルを目指した規制や政策を強化し、現状を上回る気候変動対策がなされ、気温上昇が産業革命前の水準から1.5~2 程度に収まるシナリオです。

- ・強化された規制や政策への対応コスト発生
- ・ステークホルダーの環境配慮意識変化への対応
- ・物理リスクの増大も想定されるものの、4 シナリオよりも程度が軽い

想定する4 シナリオの世界観

現状を上回る気候変動対策がなされず、気温上昇が産業革命前の水準から4 程度まで上昇するシナリオです。

- ・気温上昇による空調コスト増加、異常気象の激甚化による被害増加等の物理リスクが増大する

○リスク・機会の特定

不動産業における気候変動リスク・機会を外部情報に基づいて整理し、当社グループの事業と関連性が高いリスク・機会を特定しました。特定した気候変動における移行リスクと物理リスクならびに機会は、当社グループの経営成績及び財政状態へ影響を及ぼす可能性があります。

分類		内容	顕在化時期
移行 リスク	政策/ 法規制	炭素税導入による当社グループGHG排出量への課税	中期
		炭素税導入による当社グループ建築コストの増加	
		建築物省エネ法強化やZEB・ZEH義務化に伴う新築・改修コストの増加	短期
	評判	顧客からの評判低下によるテナント空室率の上昇や賃料低下に伴う売り上げの減少	短期
		投資家からの評判低下に伴う資金調達コストの増加	中期
物理 リスク	急性	風水害の激甚化による物件倒壊リスクに対する建替コストの増加	短期
	慢性	平均気温上昇による空調コストの増加	中期
		平均気温上昇による工期の遅延に伴うコストの増加	
機会	製品/ サービス	低炭素物件の需要拡大による売り上げの増加	短期
	市場	脱炭素に貢献する太陽光発電事業などの新規事業参入による収益の増加	中期
	エネルギー 源	・建物環境性能や設備省エネ性能の向上によるランニングコストの減少 ・太陽光発電設備を導入し、発電電力を自家消費することによるランニングコストの減少	短期

短期：～2027年、中期：～2030年、長期：～2050年

○財務インパクトの試算

客観的な将来予測データ^{*}を用いて、リスク・機会項目の財務インパクトを試算しました。

主要項目の財務インパクト

分類		内容	シナリオ	2030年の 財務インパクト 試算結果
移行 リスク	政策/ 法規制	炭素税導入による当社グループGHG排出量への課税	1.5～2	494百万円
		炭素税導入による当社グループ建築コストの増加		576百万円
		建築物省エネ法強化やZEB・ZEH義務化に伴う新築・改修コストの増加		1,342百万円
	評判	顧客からの評判低下によるテナント空室率の上昇や賃料低下に伴う売り上げの減少		1,350百万円
物理 リスク	急性	風水害の激甚化による物件倒壊リスクに対する建替コストの増加	4	(極めて小さい)
機会	製品/ サービス	低炭素物件の需要拡大による売り上げの増加	1.5～2	2,935百万円
	エネルギー 源	建物環境性能や設備省エネ性能の向上によるランニングコストの減少	1.5～2 4	160百万円

* 財務インパクトの試算に活用した主な外部データ

IEA「World Energy Outlook 2022」

環境省「サプライチェーンを通じた組織の温室効果ガス排出等の算定のための排出原単位データベース (ver.3.3)」

国土交通省「建設資材・労働力需要実態調査<建築部門>の結果について」
一般社団法人 環境共創イニシアチブ「ZEH設計ガイドライン」「ZEB設計ガイドライン」

○シナリオ分析の結果と対応策

1.5 ~2 および4 シナリオ分析の結果を踏まえた対応策を策定しました。

1.5~2 シナリオ	<p>炭素税導入やZEB・ZEH義務化といった政策・法規制に伴うコスト増加などが想定されます。</p> <p>また、脱炭素化に向けた取り組みが遅れた場合にはステークホルダーからの評判低下のリスクがあります。当社グループ物件における再生可能エネルギー利用やZEB・ZEH化によりGHG排出量を削減するほか、低炭素資材の使用や省エネ推進により炭素税導入の影響を低減します。</p> <p>ZEB・ZEH化等の気候変動への対応はコスト増加になる一方、事業機会の創出にもつながります。</p> <p>主な機会として、低炭素物件の需要増加や太陽光発電設備・省エネ技術導入によるランニングコスト減少が期待されます。</p> <p>再生可能エネルギー発電事業など脱炭素化に向けた事業にも参画し、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。</p>
4 シナリオ	<p>当社グループ保有物件立地は気象災害による損傷リスクが低く、競争力を有しています。</p> <p>一方、気温上昇による空調コストや生産性低下の影響は発生するため、設備更新やエコチューニングによる運用改善、工期見直し等の対応を検討します。</p>

c. リスク管理

気候変動関連リスクについては、アクションプラン毎に定めた統括推進部署で選別・評価したリスクをサステナビリティ委員会とリスク管理・コンプライアンス委員会が連携して管理し、定期的に経営会議・取締役会へ報告・付議する体制としています。

d. 指標と目標

当社グループでは、気候変動関連リスクへの対応の取り組みとして、GHG排出量の削減目標を掲げております。更にGHG排出量削減に向けた再生可能エネルギーの導入やオフィスビル・マンションの環境性能の高度化についての目標を定めています。

各取り組みを着実に推進させ、カーボンニュートラルへの貢献とグループ企業価値の維持・向上に努めてまいります。

< 指標および目標 >

指標	目標	2021年度 実績	2022年度 実績
GHG排出量の削減	<ul style="list-style-type: none"> ・2030年度までにScope1,2 40%削減(2021年度比) ・2030年度までにScope3 25%削減^{*1}(2021年度比) 	52千t-CO2 198千t-CO2	43千t-CO2 272千t-CO2
再生可能エネルギーの導入	<ul style="list-style-type: none"> ・2030年度までに保有ビル^{*2}での電力利用比率50%以上 	-	14.2%

*1対象：カテゴリ1及び11

*2対象：中央日本土地建物株式会社における「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」(省エネ法)の報告対象物件

人材資本多様性

a. ガバナンス

「サステナビリティ共通」に記載のとおりであります。

b. 戦略（方針）と指標

当社グループは人材育成方針及び社内環境整備に関する方針を以下の通り定め、人的確保リスクに備え、ダイバーシティ&インクルージョンの推進の取組みを実施しております。

(ア-1) 多様な人材の活躍推進（人材マネジメント）

当社グループはチームの能力が最大限に発揮できるよう「グループ総合力」「プロフェッショナル人材」「リーダーシップ」の人材マネジメントに力を入れており、多様な人材が活躍するプロフェッショナルな人材集団作りに取り組んでおります。

<グループ総合力>

当社グループは「都市開発事業」「住宅事業」「不動産ソリューション事業」「資産運用事業」の4つの事業を柱とし、併せてゴルフ事業を展開する「総合不動産グループ」です。

総合力が発揮しやすいよう「中央日本土地建物グループ企業理念」や「グループ共通の人事制度」の浸透を図りつつ、各社各部門を横断した会議体、若手社員による経営課題のプレゼンテーション、グループ内外のプロジェクトの組成、ジョブローテーション・教育研修を行うなど、多様な人材の能力が発揮できる職場環境を整備しております。

このような環境のもと、「縦軸」として各社各部門が組織力や専門性を高め、それぞれが掲げる事業計画の達成に向けてしっかり取り組み、それを実現するための「横軸」として、各社各部門間の連携強化を図ることで、当社グループの強みである総合力を発揮して参ります。

<プロフェッショナル人材>

当社グループは急速に変わりゆくマーケット情勢や多様なお客様ニーズに的確に対応すべく、未来志向で、自ら考え、自ら動ける自律性の高いプロフェッショナル人材の育成に力を入れています。

スキル面の育成強化について、新卒入社社員に対しては、入社2年間は教育責任者、育成リーダー、実務指導員、メンターが連携して社員の成長をマンツーマン体制で全面的にサポートし、その後のジョブローテーションによりスキルの幅を広げ、社員自身が自らのキャリアの適性を見極めていきます。

そしてキャリア採用者を含めた全社員の更なる専門性の高度化を図っていくために、63の資格取得支援の他、中央日土地カレッジなど様々な研修・派遣等により、社員の主体的なスキル開発を支援しています。

また、社員によって異なり、ライフステージによっても変わりうる社員一人ひとりのキャリアビジョンに向き合うために、年代別キャリアデザイン研修、キャリア開発相談窓口、ジョブ公募制度により、社員が自らありたいと考えるプロフェッショナル像の実現を支援しています。

<リーダーシップ>

多様な価値観やキャリアを有する役職員が、働きがいや一体感を持ってチャレンジできる魅力ある企業文化を構築するには、管理者層のリーダーシップの発揮が重要であり、管理職向けのマネジメント力強化研修、評価者研修、人権啓発を充実させています。

また、部長クラスを対象に、上司の企業理念の実践度合に対する部下社員からのフィードバックツールとして360度サーベイを実施し、管理職自身のマネジメント特性や気付きを促します。

更に、次世代リーダーを発掘・育成するため、管理者を目指す社員に対してアセスメント研修を実施しています。

指標及び実績

指標	当期実績
有資格者数	宅地建物取引士 585名、不動産鑑定士 59名、一級建築士 72名、ビル経営管理士 150名、不動産証券化協会認定マスター 67名、一級建築施工管理技士 46名、一級電気工事施工管理技士 29名、一級管工事施工管理技士 31名（2024年3月末）
中央日土地カレッジ参加者数	190名（2023年度）

（注）上記指標については、中央日本土地建物(株)及び中央日土地ファシリティーズ(株)が賃金を支給している社員を対象に算出しております。有資格者数については、役員を含めて算出しております。

(ア-2) 多様な人材の活躍推進（女性活躍の推進）

人事ビジョンを実現するうえで女性活躍の推進が課題であると認識しており、女性が長期間に渡り、安心して継続就業、活躍できる職場環境の整備を行うため、次のとおり行動計画を策定しています。

計画期間	2021年4月1日～2026年3月31日（5年間）
行動計画 取組み内容	女性管理職及び女性基幹職リーダー職階の人数をそれぞれ倍増させる ・新卒採用、キャリア（経験者）採用において、女性基幹職の採用を強化 ・職系転換（基幹職転換）の更なる活性化の諸施策の実施 ・業務職向けキャリア開発研修の実施 ・ダイバーシティ研修（管理者向け、女性リーダー層向け）の実施 ・女性向けメンター制度導入、キャリア開発相談窓口の創設
行動計画 （取組み内容）	育児・介護による離職者ゼロを目指す ・フレックス&テレワーク制度の導入 ・育児短時間勤務制度における対象となる子を小学校3年生の年度末まで延長 ・男性社員の育児休業取得支援策の実施 ・婦人科検診等に対する会社補助の拡充 ・リフレッシュ休暇（特別休暇）制度の拡大

指標及び目標

指標	目標	当期実績
女性管理職倍増（2021年3月末比）	2倍（2026年3月末）	1.3倍（2024年3月末）
女性基幹職リーダー職階倍増（2021年3月末比）	2倍（2026年3月末）	2.3倍（2024年3月末）
育児・介護離職者	0%（2025年度）	2.9%（2023年度）
男性の育児休業取得率	75%以上（2025年度）	90.9%（2023年度）

（注）上記指標については、中央日本土地建物株が賃金を支給している社員を対象に算出しております。

（注）男性の育児休業取得率の当期実績（2023年度）については、2023年度に子供が出生し2024年度に育児休業取得した社員がいるため上記実績になっておりますが、実質的な取得率は100%です。

（イ）人権の尊重

国連「ビジネスと人権に関する指導原則」において企業が国際法上人権尊重の責任主体として定義されており、企業が尊重すべき人権の主体は自社の社員のみならず事業活動に関わる全ての人（ステークホルダー）へと広がっています。人権を尊重する経営は、企業としての使命であり、当社グループが今後海外展開を展望している中、全社一丸となって取り組んでいます。2024年1月には、中央日本土地建物グループ人権宣言および人権方針を制定し、社内外に公表しました。これに則り、事業活動に関わる全ての人の人権尊重に関する諸施策を継続的に実施していきます。

<人権宣言>

中央日本土地建物グループは、「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、「変化の潮流に挑戦し、期待を超える価値を共創する総合不動産グループ」を目指しています。私たち中央日本土地建物グループは、役職員一人一人が個々の多様性と人権を尊重し、人権に関する国際規範を遵守し行動していくことにより、私たちに関わるすべての人々が豊かで安心かつ安全に暮らせる社会を実現していきます。

指標及び目標

指標	目標	当期実績
人権啓発研修	毎年度実施	2月実施（2023年度）

(ウ)ワークライフバランスの向上

多様な人材の能力が安定かつ持続的に発揮できるよう、種々の人事制度、福利厚生制度により社員のワークライフバランスの向上をサポートし、社員が生き活きと働くことのできる職場風土の実現を目指しています。

主な制度	内容
オフィス環境の整備	<p>全社員にモバイルPC及びスマホを貸与しており、場所を意識せず仕事ができる環境を整備しております。</p> <p>2023年10月には、新しいワークプレイスの創出および当社オフィスビルの付加価値向上に資する空間を開発するための社員向けトライアル拠点である「NAKANIWA」を開設し、社員利用を開始しました。</p> <p>また、ダイニングやラウンジなど、就業中の利用だけに限らず、就業以外に自己啓発や社内外交流など多様な目的で自由に利用できる環境を設置しています。</p>
フレックスタイム制度	<p>個々の社員の業務効率やライフスタイルに合わせて、始業・終業時刻を社員が柔軟に選択できる制度です。1か月毎に決められる総労働時間の中で、日々の始業・終業時刻、労働時間を社員が自ら選択することができます。</p>
テレワーク制度	<p>個々の社員の業務効率やライフスタイルに合わせて、勤務場所を社員が柔軟に選択できる制度です。社員は、自宅や当社が指定するサテライトオフィス(「TIMEWORK」：スペースシェアリングサービス)で勤務することが可能です。</p>
各種支援	<p>リフレッシュ休暇など各種有給休暇、育児介護支援制度、健康支援制度など充実しております。</p>
福利厚生制度	<p>福利厚生パッケージ、住宅補助制度、社員口預金、社員持株制度、慶弔・見舞金など充実しております。</p>

指標及び目標

指標	目標	当期実績
年次休暇取得率	70%以上(2025年度)	77.9%(2023年度)
入社3年以内離職率	10%以内(2025年度)	0%(2023年度)

(注)上記指標については、中央日本土地建物(株)及び中央日土地ファシリティーズ(株)が賃金を支給している社員を対象に算出しております。

(エ)健康経営

多様な人材の能力が安定かつ持続的に発揮できるよう、社員の健康保持・増進を通じて、「社員の幸せ」「生産性の向上」「企業価値の向上」「企業の持続的発展」を支えるウェルビーイングな職場づくりを全社一丸となって実現いたします。なお、2023年度に引き続き、2024年3月に経済産業省の「健康経営優良法人2024（大規模法人部門）」の認定を受けました。

<健康経営宣言>

「人と社会に安心と感動を。ともに考え、ともに創り、ともに未来へ。」この使命を果たすためには、全ての社員とその家族が身体的・精神的・社会的にも満たされた状態、すなわちウェルビーイングであることが何よりも大切だと考えます。そのために中央日本土地建物グループは、社員に様々な情報や教育の場、ツールを提供することで社員の健康保持・増進を支え続け、全ての社員が生き活きと働くことができる魅力的な職場づくりに取り組んでいくことを宣言いたします。

指標及び目標

指標	目標	当期実績
定期健康診断受診率	100%（2025年度）	100%（2023年度）
定期健康診断再検査受診率	80%以上（2025年度）	80.7%（2023年度）
ストレスチェック受検率（3年平均）	97%以上（2025年度）	97.8%（2023年度）

（注）上記指標については、中央日本土地建物㈱及び中央日土地ファシリティーズ㈱が賃金を支給している社員を対象に算出しております。

(オ)従業員エンゲージメント

多様な人材の能力が安定かつ持続的に発揮できる為には、企業と社員の間における相互の信頼関係に基づく会社に貢献したいという個々の社員の内心に生じる自発的な意欲、すなわち従業員エンゲージメントが重要です。当社グループは、「企業と社員の間における相互の信頼関係」を測るものとして、外部機関を利用したエンゲージメントサーベイを実施しており、サーベイ結果および結果への対応については、経営陣と社員の双方にフィードバックをしております。今後もサーベイを定期的の実施し、エンゲージメント向上に資する既往施策の効果検証とブラッシュアップおよび新たな施策の実施に活用していきます。

c. リスク管理

長時間労働等の労働問題の発生、人事運営上の不公平・不公正、ハラスメント行為、人的流出、人材獲得の困難等により、当社グループの経営成績及び財務状態が影響を受ける可能性があります。

当社グループは「人と社会に安心と感動を。ともに考え、ともに創り、ともに未来へ。」という企業理念のもと、「多様な価値観やキャリアを有する役職員が、働き甲斐や一体感を持ってチャレンジできる魅力ある企業文化を構築する」というグループ人事ビジョンを掲げ、「多様な人材の活躍推進（人材マネジメント・女性活躍の推進）」「ワークライフバランスの向上」「健康経営」「人権啓発」の面から人材育成に取り組んでおります。

3 【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。

なお、当社グループのリスクマネジメント体制については、「第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等」に記載のとおりであります。

(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) 不動産価格の下落について

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

また、SPCを活用した不動産投資についても、投資対象不動産の価格下落による評価損計上などにより、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。

(4) 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。

(5) 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感染症が再度拡大し、経済活動の先行き不透明な状態が長期化した場合、賃料の減少、開発プロジェクトの計画スケジュール変更や、住宅分譲における需要面への影響等、当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。

(6) 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、パンデミックに端を発した生産・物流網の停滞等による国際的な資材等の需給のひっ迫や、ロシア・ウクライナ問題による資源も含めた社会・経済面への影響、円安基調の継続による輸入価格の高騰など、注意を要する状況が継続しております。

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。

(7) 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研修等を行い、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。

(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。

(9) 気候の変動及び人的リスクについて

気候の変動及び人的リスクについては、「2 サステナビリティに関する考え方及び取組」に記載のとおりであります。

4 【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、ウクライナ情勢の長期化や中東地域をめぐる情勢の不安定化など地政学的リスクの高まり、エネルギー価格及び原材料価格の上昇、更には欧米の金融引き締めを背景とした国際金融資本市場の変動などにより、先行き不透明な状況が続きました。

一方、国内景気については、経済社会活動の正常化が進展するなか、政府による各種政策の効果等もあって、緩やかな回復基調で推移しました。

不動産業界においては、賃貸オフィス市場で新規供給量の増加もあり、東京ビジネス地区の空室率は高い水準で推移しましたが、出社回帰の広がり、新しい働き方や外部環境の変化に即した付加価値の高いオフィスへの多様なニーズなどを背景に、改善の兆しがみられました。首都圏の住宅市場に目を転じると、新築マンションの供給戸数は減少し、販売価格の上昇が続くなか、住宅ローンの低金利水準の継続や共働き世帯の増加などを背景として旺盛な需要が継続したことにより、マンション市場は引き続き好調に推移しました。

このような事業環境の下、都市開発事業においては、エネルギー価格や工事費等が高止まりしているものの、オフィス稼働率の改善や賃料引上げにより賃貸利益は堅調に推移しました。新築物件では物流施設の「LOGIWITH（ロジウィズ）厚木」、「一宮物流センター」の2物件が竣工しました。また、中規模オフィスビル「REVZO（レブゾ）」シリーズでは、第4段となる「REVZO麹町」を着工したほか、木造化・木質化REVZOの開発計画も進めております。新たな取り組みとして、今後のオフィスの在り方を研究するR&D施設「NAKANIWA（ナカニワ）」や、入居後速やかにオフィスを利用するための設備・家具などの基本的な機能に加え、さまざまなソフトコンテンツ・サービスを備えた新コンセプトの「セットアップオフィス」を開設しました。なお、当社グループが注力する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」、「内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業」、「虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業」、「春日ビル建替計画」もそれぞれ順調に進捗しております。

住宅事業においては、分譲マンションでは「バウス平塚」、「バウス川口新井宿」、「バウス金町」などが竣工したほか、「バウス府中」、「バウス東林間」、「バウス我孫子天王台」などの販売を開始しました。賃貸住宅では「バウスステージ練馬豊玉」、「バウスステージ大濠」、有料老人ホーム、賃貸住宅、店舗一体型の複合施設「サニーライフ北区豊島・バウスフラッツ王子神谷」が竣工しました。

不動産ソリューション事業においては、今回で19回目となるCRE戦略セミナー「企業と人を繋ぐCRE戦略」を開催。企業価値の向上に資するワークプレイスの在り方等について講演を行い、600名を超える方々にご参加いただきました。また、物件取得後に改修などバリューアップ実施のうえ売却する買取再販事業に注力しております。

資産運用事業においては、新たに不動産バリューアッド型私募ファンドを組成しました。また、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）」で新たに合計75億円の資産を取得し、3月末時点での同投資法人の運用資産残高は1,233億円となりました。

その他事業においては、海外不動産投資として米国コロラド州デンバーの賃貸用集合住宅、同カリフォルニア州のシニアレジデンス、同ワシントンD.C.近郊の大型賃貸用集合住宅、同ワシントン州シアトル都市圏の賃貸住宅などの事業に参画しました。

サステナビリティへの取り組みとしてTCFD提言に基づく情報開示の実施、「健康経営優良法人2024（大規模法人部門）」の認定取得、「中央日本土地建物グループ人権宣言」の策定を始めとした様々な取り組みを実施しております。また、2024年3月に環境省が主催する生物多様性のための30by30アライアンスに参画しており、当社グループ保有の「生物多様性豊かな“湘南平塚ゆるぎ里地里山”」（神奈川県平塚市）が同省の「自然共生サイト」に認定されました。

以上の結果、当連結会計年度の営業収益は114,850百万円（前連結会計年度比3.8%増）、営業利益は22,458百万円（同9.0%増）、経常利益は22,240百万円（同15.1%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は18,626百万円（同9.4%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。

(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並びに賃貸ビルの売却収入などを計上し、営業収益は58,228百万円（前連結会計年度比0.6%減）となりましたが、オフィス稼働率の改善や賃料引上げ、物件取得・売却に伴う諸費用の減少などにより、セグメント利益（営業利益）は15,877百万円（同10.1%増）となりました。

た。

(b) 住宅事業

「バウス川口新井宿」、「バウス平塚」及び「バウス金町」などの住宅分譲収入、並びに賃貸住宅の売却収入及び賃貸収入などを計上し、営業収益は44,118百万円（前連結会計年度比10.9%増）、セグメント利益（営業利益）は9,723百万円（同4.8%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8,247百万円（前連結会計年度比2.6%減）となりましたが、受入仲介手数料等の減少によりセグメント利益（営業利益）は1,873百万円（同29.6%減）となりました。

(d) 資産運用事業

私募リート「中央日土地プライベートリート投資法人（CNPR）」を含むファンドからのアセットマネジメントフィー、アクイジションフィーなどを計上し、営業収益は1,376百万円（前連結会計年度比7.7%増）、セグメント利益（営業利益）は848百万円（同6.6%増）となりました。

(e) その他

ゴルフ事業などにより、営業収益は4,090百万円（前連結会計年度比4.6%増）、セグメント利益（営業利益）は331百万円（同5.1%減）となりました。

(営業外損益・経常損益)

営業外収益は、受取配当金等により5,737百万円と前連結会計年度比4,980百万円の減少となりました。また、営業外費用は、支払利息等により5,955百万円と前連結会計年度比810百万円の増加となりました。これらにより、経常利益は22,240百万円と前連結会計年度に比べ3,945百万円(15.1%)の減少となりました。

(特別損益)

特別利益は、投資有価証券売却益、固定資産売却益等により6,601百万円を計上し、前連結会計年度比1,312百万円の増加となりました。また、特別損失は、投資損失引当金繰入額、固定資産除却損等により2,256百万円と前連結会計年度比637百万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26,585百万円を計上し、法人税等で7,805百万円を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は18,626百万円と前連結会計年度に比べ1,927百万円(9.4%)の減少となりました。

財政状態の状況

(資産)

総資産は、前連結会計年度末に比べ143,281百万円増加し1,322,486百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ28,964百万円増加し245,307百万円となりました。これは主に販売用不動産並びに現金及び預金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114,316百万円増加し1,077,179百万円となりました。これは主に有形固定資産の増加や株式相場の上昇に伴う投資有価証券の増加によるものであります。賃貸等不動産を中心とした有形固定資産並びに流動資産である販売用不動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91,132百万円増加し871,218百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ28,782百万円増加し203,404百万円となりました。これは主に1年内返済予定の長期借入金等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62,350百万円増加し667,813百万円となりました。これは主に長期借入金及び繰延税金負債の増加、並びに、グリーンボンドの発行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52,148百万円増加し451,268百万円となりました。これは主に、利益剰余金の増加及び株式相場の上昇に伴うその他有価証券評価差額金の増加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34%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	10,171百万円	(前連結会計年度は	19,894百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	70,037百万円	(前連結会計年度は	11,368百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	63,032百万円	(前連結会計年度は	23,537百万円)

となり、現金及び現金同等物は、3,379百万円増加し、当期末残高は114,420百万円となりました。

(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26,585百万円、減価償却費10,050百万円、投資有価証券売却損益 4,043百万円などを計上し、売上債権の減少2,137百万円、仕入債務の増加1,703百万円などによる資金増加、並びに、棚卸資産の増加 26,186百万円、法人税等の支払額 3,872百万円などによる資金減少の結果、10,171百万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9,500百万円、投資有価証券の売却による収入6,155百万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 69,155百万円、投資有価証券の取得による支出 15,374百万円、固定資産の除却による支出 1,306百万円などによる資金減少の結果、70,037百万円の支出となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

借入金の借入・返済による純収入44,987百万円、社債の発行・償還による純収入20,000百万円、配当金の支払額 1,802百万円などにより、63,032百万円の収入となりました。

生産、受注及び販売の状況

a 生産実績

該当事項はありません。

b 受注実績

当連結会計年度の受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注金額(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
都市開発事業	3,689	+48.6	2,854	+90.6

(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. 中央日土地ファシリティーズ(株)における請負工事について記載しております。

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	5,347	28.7	2	+100.0
住宅事業	35,973	+11.8	494	+12.8
不動産ソリューション事業	3,017	+25.6	10	+25.0
合計	44,338	+5.4	506	+13.2

(注)1. 金額は販売用不動産の販売金額によっております。

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

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

経営成績等の状況に関する分析等

当連結会計年度においては、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、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1,149億円で、前連結会計年度比42億円の増収となりました。

このうち、土地建物賃貸収入は537億円で、前連結会計年度比14億円の増収となりました。これは主に、稼働率改善などによるものであります。

販売用不動産売上は443億円で、前連結会計年度比23億円の増収となりました。これは主に住宅事業における賃貸住宅物件の売却によるものであります。

営業収益のうちのその他は168億円で、前連結会計年度比6億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完成工事高などの増加によるものであります。

当連結会計年度の営業利益は225億円で、前連結会計年度比18億円の増益となりました。これは、営業総利益が30億円の増益となった一方で、販売費及び一般管理費が11億円増加したことによります。

当連結会計年度の経常利益は222億円で、前連結会計年度比39億円の減益となりました。このうち受取配当金、持分法による投資利益等の営業外収益は50億円の減少、営業外費用は8億円増加しております。営業外収益の減少は、主に前連結会計年度において計上した出資ファンド保有物件売却による多額の受取配当金の剥落などによるものであります。

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は186億円で、前連結会計年度比19億円の減益となりました。これは上記の諸要因に加え、投資有価証券売却益などの特別利益の増加と減損損失などの特別損失の減少によるものであります。

当連結会計年度のセグメント別営業利益の状況等は以下のとおりです。

都市開発事業の営業利益は159億円で、前連結会計年度比で15億円の増益となりました。これは、主に稼働率の改善等による賃貸利益の増加などにより、営業総利益が24億円増加した一方で、業務委託費や租税公課等の増加により販売費及び一般管理費が9億円増加したことによります。

住宅事業の営業利益は97億円で、前連結会計年度比約4億円の増益となりました。これは主に、賃貸住宅物件の売却増加により営業総利益が11億円増加した一方、業務委託費や租税公課等の増加により販売費及び一般管理費が6億円増加したことによるものです。

不動産ソリューション事業の営業利益は19億円で、前連結会計年度比8億円の減益となりました。これは主に、不動産仲介手数料や各種コンサルティング手数料等の役務収益の減少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、前連結会計年度と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、預り資産に基づいており、ステータブルな利益に貢献しております。

その他の営業利益は3億円で、前連結会計年度とほぼ同水準となりました。これは、主に安定的なゴルフ事業の運営によるものであります。

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1兆3,225億円で、前期末比1,433億円増加しました。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34億円、販売用不動産(含む仕掛及び信託受益権)が前期末比255億円、有形固定資産が前期末比535億円、投資有価証券及び出資金が612億円であり、減少要因で、営業未収入金及び契約資産が前期末比21億円であります。

現金及び預金の前期末比34億円増加は、前期末残高比約0.3%の微増であります。なお、手厚い手元流動性残高は、金利動向を踏まえたうえで、複数の大型再開発案件等への投資に対応するために積上げたものであります。

販売用不動産(含む仕掛及び信託受益権)の前期末比255億円増加は、購入・造成等による増加589億円、販売による減少328億円、固定資産への振替による減少5億円などによるものであります。

有形固定資産の前期末比535億円増加は、取得・設備投資による増加691億円、販売用不動産からの振替による増加5億円、売却による減少71億円、減価償却による減少98億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612億円の増加は、主に米国における不動産事業に関連した出資等による増加141億円、売却・償還による減少23億円であり、その他は上場株式の株価上昇に伴う時価評価額の増加が主要因であります。

(負債)

当連結会計年度末の負債は8,712億円で、前期末比911億円増加しました。この前期末比増減の内訳は、主に有利子負債の増加653億円、繰延税金負債の増加158億円、未払法人税等の増加40億円などであります。

有利子負債の前期末比653億円の増加は、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158億円の増加は、上場株式の株価上昇に伴う、その他有価証券評価差額金の増加に対応する税効果分の上昇が主要因であります。

未払法人税等の前期末比40億円の増加は、課税所得の増加等によるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は4,513億円で、前期末比521億円増加しました。

この前期末比増加の内訳は、親会社株主に帰属する当期純利益186億円から剰余金の配当18億円を控除した168億円の利益剰余金の増加、上場株式の株価上昇に伴うその他有価証券評価差額金347億円の増加などによります。

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、10,171百万円の収入となりました。主な内訳は、税金等調整前当期純利益26,585百万円、減価償却費10,050百万円などの計上、及び売上債権の減少2,137百万円、仕入債務の増加1,703百万円等による資金増加の一方、棚卸資産の増加26,186百万円、法人税等の支払額3,872百万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38億円)の要因を除いた長期投資等への原資となる税引後のキャッシュ・イン・フローは約63億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、70,037百万円の支出となりました。主な内訳は、有形固定資産の売却による収入9,500百万円、投資有価証券の売却による収入6,155百万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69,155百万円、投資有価証券の取得による支出15,374百万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・アウト・フローは、主に事業用不動産の取得・工事代金等の支出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、63,032百万円の収入となりました。主な内訳は、借入金の借入・返済による純収入44,987百万円、社債の発行・償還による純収入20,000百万円、配当金の支払額1,802百万円などであ

ります。営業活動によるキャッシュ・イン・フロー、並びに借入金の借入・返済及び社債発行・償還による純収入等により、当連結会計年度における不動産・出資案件に対する投資を賄っております。なお、比較的高水準のキャッシュ残高は、金利動向を踏まえたうえで、複数の大型再開発案件等への投資に備えるものであります。

d. 資本の財源及び資金の流動性

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。

当連結会計年度末における有利子負債は690,328百万円となりました。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、グリーンボンドやサステナビリティ・リンク・ボンドなど無担保普通社債を発行し、社債残高は99,000百万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。

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222億円と前期比39億円の減益となりました。稼働率改善などによる賃貸利益の増加や賃貸住宅物件売却による不動産販売利益の増加などにより営業利益は増益となったものの、前連結会計年度に計上した出資ファンド保有物件売却による受取配当金の剥落などにより、経常利益は減益となりました。

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2.1%となりました。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。

5 【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。

6 【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	63,436	91.6
住宅事業	5,184	7.5
不動産ソリューション事業	3	0.0
資産運用事業	20	0.0
報告セグメント	68,644	99.1
その他	760	1.1
調整額	125	0.2
合計	69,279	100.0

当連結会計年度の設備の売却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、重要な設備の売却はありません。

(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㈱	LOGIWITH厚木	神奈川県厚木市	都市開発事業	貨物流施設	13,124	3,555	3,551		7,106

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 *4 (人)
	土地(面積) *1	建物	その他 *2	合計	
都市開発事業	522,455 (460,902 m ²)	122,324	3,639	648,419	369
住宅事業	48,139 (92,999 m ²)	35,141	1,913	85,194	107
不動産ソリューション事業	(m ²)	19	6	25	230
資産運用事業	(m ²)	0	0	0	36
その他の事業	5,572 (3,915,993 m ²)	2,545	1,879	9,997	399
小計	576,166 (4,469,895 m ²)	160,031	7,439	743,637	1,141
消去又は全社	152 (8,171 m ²) [853,228 m ²]	559	173	580	153
合計	576,014 (4,478,067 m ²) [853,228 m ²]	160,590	7,612	744,218	1,294

(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. 土地の面積にかかる[]内の外書きは、自然共生地域等であります。

*4. 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	7,876	229	88,890
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	3,055	27,418	15,320	84	42,823
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	8,734	102	30,599
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	3,453	18,889	6,552	121	25,564
中央日本土地建物㈱	内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業用地	東京都千代田区	建設予定地	1,644	25,409	-	-	25,409
中央日本土地建物㈱	QiZ天神	福岡市中央区	貸店舗事務所	1,275	14,183	1,771	-	15,955
中央日本土地建物㈱	虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業用地	東京都港区	建設予定地	1,037	14,328	-	-	14,328
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	1,835	3	12,539
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	3,843	16	12,456
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	951	10,354	1,750	7	12,112
中央日本土地建物㈱	淀屋橋駅東地区都市再生事業用地	大阪市中央区	建設予定地	1,947	10,443	-	-	10,443
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	1,910	11	10,319
中央日本土地建物㈱	博多駅前ビル	福岡市博多区	建設予定地	1,386	8,476	-	-	8,476
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	2,632	59	8,429
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	2,837	20	8,321
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	260	1	8,066
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	3,341	4,114	3,815	25	7,955
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	584	9	7,543
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	24,129	6,875	579	-	7,454
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	1,473	5,105	2,191	31	7,328
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	1,323	2	7,310
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	1,054	24	6,265
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㈱	山下町ビル	横浜市中区	貸事務所	1,689	3,651	2,370	16	6,038
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	4,468	50	5,719
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	2,419	33	5,694
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	1,729	16	5,453
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	1,660	21	5,387

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	847	17	5,246
中央日本土地建物㈱	大崎ブライトコア	東京都品川区	貸店舗事務所	725	3,335	1,854	13	5,203
中央日本土地建物㈱	青山ビル	東京都港区	貸事務所	766	4,018	1,153	4	5,176
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	1,231	19	4,886
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	1,432	3,951	780	0	4,732
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	808	14	4,518
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	709	5	4,414
中央日本土地建物㈱	西新橋一丁目物件	東京都港区	建設予定地	338	4,387	-	-	4,387
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	1,410	11	4,270
中央日本土地建物㈱	市川市原木物件	千葉県市川市	貸物流施設	12,294	2,591	1,636	-	4,228
中央日本土地建物㈱	中央日土地札幌大通ビル	札幌市中央区	貸事務所	727	2,225	1,876	0	4,102
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	1,412	22	4,097
中央日本土地建物㈱	LOGIWITH八王子	東京都八王子市	貸物流施設	11,679	3,947	-	-	3,947
中央日本土地建物㈱	寝屋川市大成町物件	大阪府寝屋川市	貸店舗	11,430	3,429	409	-	3,838
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	571	0	3,540

(注) 1 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。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。

2 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	2,636

<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	2,094	2,899	1,049	56	4,004
中央日本土地建物(株)	ハウスステージ中野	東京都中野区	貸共同住宅	689	2,214	1,389	58	3,663

(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。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	1,400,261 (369,121)	3,792	1,510	772	6,075

(注) 1 土地面積中の()内は定期借地権の面積であります。
2 帳簿価額のうち、その他には建物、土地、建設仮勘定以外の有形固定資産(リース資産を含む)の合計を表示しております。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

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設の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(株)	田町駅前建替プロジェクト	東京都港区	貸事務所、店舗他 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造 地上20階地下3階塔屋1階建 延床面積約55,500㎡	都市開発事業	31,700	6,146	2023年10月 ~2025年5月
中央日本土地建物(株)	中央日土地博多駅前ビル	福岡市博多区	貸事務所、店舗 鉄骨造・鉄筋コンクリート造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上13階地下2階建 延床面積13,037㎡	都市開発事業	15,144	9,905	2023年9月 ~2025年6月
中央日本土地建物(株)	REVZO麹町	東京都千代田区	貸事務所・店舗 鉄骨造 地上13階建 延床面積6,667㎡	都市開発事業	4,063	1,576	2023年11月 ~2025年5月
中央日本土地建物(株)	LOGIWITH八王子	東京都八王子市	貨物流施設 鉄骨造・鉄筋コンクリート造 地上4階建 延床面積25,213㎡	都市開発事業	7,733	4,769	2023年2月 ~2024年4月
中央日本土地建物(株)	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・鉄筋コンクリート造 地上31階地下3階建 延床面積72,850㎡(全体)	都市開発事業	27,139	5,345	2022年7月 ~2025年5月
中央日本土地建物(株)	虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業	東京都港区	貸事務所・店舗、ビジネス支援施設等 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造・一部鉄筋コンクリート造 地上29階地下4階建 延床面積119,886㎡	都市開発事業	未定*2	12,595	2024年1月 ~2027年6月

(注) *1. 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. 投資予定金額については、主要工事は契約済であるものの一部工事契約が未締結であるため、総額を未定としております。

(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) (2024年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024年6月25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】

2024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	53			308	371	
所有株式数 (単元)		9,705	700	58,381			3,301	72,087	483
所有株式数 の割合(%)		13.47	0.97	80.98			4.58	100.00	

(6) 【大株主の状況】

2024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	名古屋市中村区名駅四丁目2番25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】

2024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 105,850		単元株式数50株
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,498,500	69,970	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		69,970	

【自己株式等】

2024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	89,200		89,200	2.47
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		105,850		105,850	2.93

(注) 勸友商事株式会社(2024年3月末現在当社完全子会社の中央日本土地建物㈱が株式を39.5%所有)及び峰岸不動産株式会社(2024年3月末現在当社完全子会社の中央日本土地建物㈱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500円(内中間配当250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)
2023年11月24日 取締役会決議	901	250
2024年6月24日 株主総会決議	901	250

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】

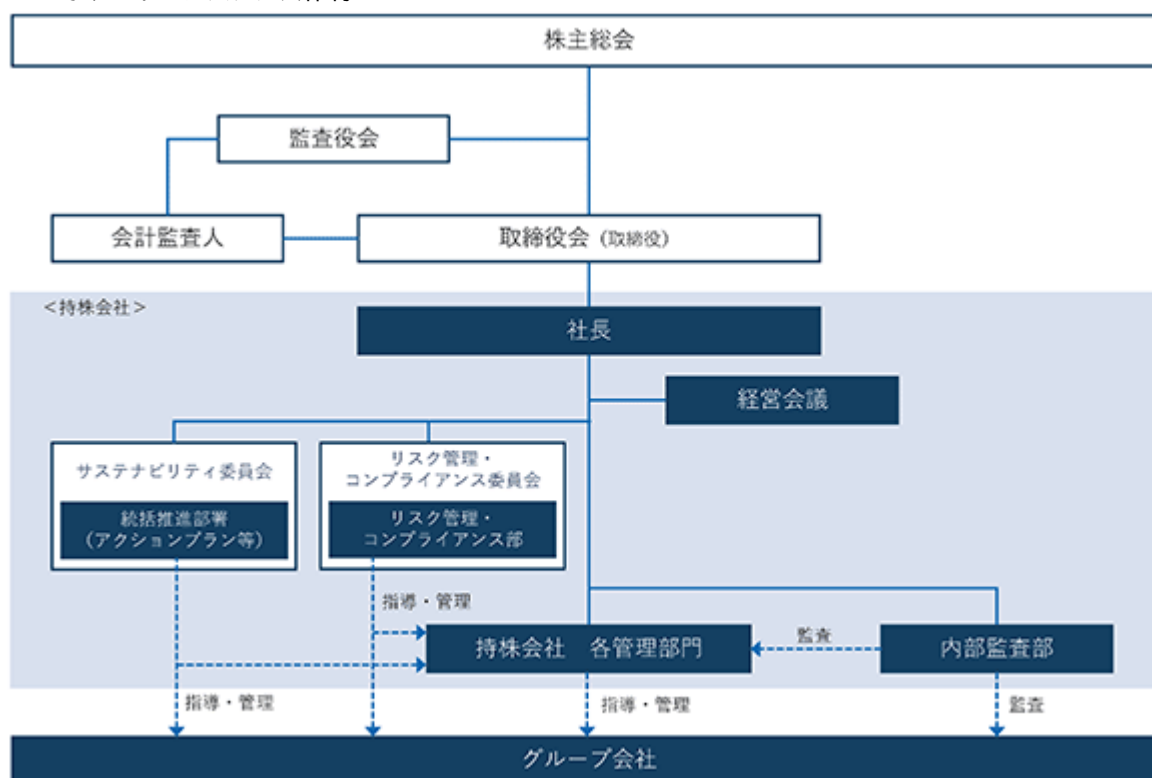
コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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11名(内、取締役兼務3名、社長執行役員1名、専務執行役員3名、上席常務執行役員1名、常務執行役員1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等を定め、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、情報管理規程等を定め、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、リスク管理規程等を定め、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、内部監査規程等を定め、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。
- ニ．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、内部監査規程等を定め、子会社におけるコンプライアンス及びリスク管理に関する管理体制や管理状況等に係る監査を実施し、その結果を子会社及び当社の取締役会等に報告する体制としております。
- ヘ．監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制、並びにその使用人の取締役からの独立性及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- ・監査役は、内部監査に関する担当部署の社員に、監査業務に必要な事項を命令することができるものとし、監査役より監査業務に必要な命令を受けた社員は、その命令に関して、取締役の指揮命令を受けないものとしております。
 - ・監査役より監査業務に必要な命令を受けた社員は、監査役より命令を受けた業務を他の業務に優先して遂行するものとし、監査役より命令を受けた業務を行ったことを理由として不利な取扱いを受けないものとしております。
- ト．取締役・使用人またはこれらの者から報告を受けた者が監査役に報告するための体制、その他監査が実効

的に行われることを確保するための体制

- ・当社グループの取締役・使用人またはこれらの者から報告を受けた者は、監査役に対して、法定の事項に加え当社グループに重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施状況等を速やかに報告することとしております。また、監査役に対して当該報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないものとしております。
- ・監査役は、取締役会等に出席し、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

- ・当社グループ全役職員の行動原理として、「中央日本土地建物グループ企業理念」を定めております。「中央日本土地建物グループ企業理念」は、「使命」「価値観」「行動規範」から構成され、「行動規範」では、反社会的勢力との関係遮断等社会規範も含めた「法令やルール等の遵守」、「公正な企業活動の実践」等、企業活動において守るべき5つの基本的な行動原則を規定しております。また、コンプライアンスの統括部署をリスク管理・コンプライアンス部とし、コンプライアンスについての基本方針や管理運営体制を規定する「コンプライアンス規程」や「コンプライアンス・マニュアル」等を定めるとともに、コンプライアンスを実現するための年度計画として「コンプライアンス・プログラム」を策定・実施しております。「コンプライアンス・プログラム」の実施状況や内部通報制度の受付状況等、コンプライアンスの状況については、リスク管理・コンプライアンス部担当役員を委員長とするリスク管理・コンプライアンス委員会における審議を経て、経営会議及び取締役会に報告しております。
- ・情報管理の統括部署をリスク管理・コンプライアンス部とし、情報管理についての基本方針や管理運営体制を規定する「情報管理規程」、電子情報等についての管理基準を規定する「ITセキュリティ管理規程」等を定め、情報管理体制を整備しております。また、取締役及び監査役は、職務の執行に必要な情報資産を常時閲覧できる体制となっております。
- ・リスク管理の統括部署をリスク管理・コンプライアンス部とし、リスク管理についての基本方針や管理運営体制を規定する「リスク管理規程」を定めております。災害リスクへの対応状況等リスク管理の状況については、リスク管理・コンプライアンス部担当役員を委員長とするリスク管理・コンプライアンス委員会における審議を経て、経営会議及び取締役会に報告しております。また、「取締役会規程」及び「子会社管理規程」に基づき、多額の不動産の取得・処分や金銭借入等、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ついて、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を内部監査部とし、内部監査に関する基本事項を定めた「内部監査規程」及び内部監査の実施方法等に関して必要な事項を定めた「内部監査実施要領」に基づき内部監査計画を策定し、内部監査の実施状況・実施結果を経営会議及び取締役会に報告しております。
- ・当社は、執行役員制度を導入した他、取締役社長の諮問機関である「経営会議」の設置、「決裁権限規程」の制定等により、経営の意思決定の迅速化と取締役の職務の効率性を確保しております。
- ・当社は、子会社から当社への事前承認及び報告事項等を規定した「子会社管理規程」を定め、コンプライアンスやリスク管理の実施状況、経営計画の進捗状況、内部監査の実施状況等について報告を受ける等により、経営管理を行っております。
- ・監査役は、経営会議及び取締役会に出席する他、担当役員との面談等により、監査の実効性を確保しております。

b．リスク管理体制の整備の状況

- ・上記 a 八 に記載のとおりです。

c. 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

- ・上記 a ホ に記載のとおりです。

d. 役員報酬の内容

- ・取締役及び監査役に支払った報酬等の額(当事業年度)

取締役に支払った報酬 184百万円 (うち社外 26百万円)

監査役に支払った報酬 51百万円 (うち社外 51百万円)

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並びに当事業年度に係る賞与引当金繰入額及び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。

取締役会の活動状況

a. 取締役会の開催状況及び出席状況

- ・当事業年度において当社は取締役会を月1回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。なお、以下の開催回数には書面開催1回を含んでおりません。

氏名	社内/社外	代表権	開催回数	出席回数
平松 哲郎	社内	あり	2回	2回
三宅 潔	社内	あり	11回	11回
大澤 昭雄	社内	あり	9回	9回
阿部 徹	社内		11回	11回
掛川 耕一	社内		11回	11回
矢野 正敏	社内		2回	2回
木佐貫 浩	社内		9回	9回
岡 淳二	社外		11回	10回
千代延 郁男	社外		11回	11回
栗原 正一	社外		11回	11回
古河 潤一	社外		11回	8回

(注) 2023年6月26日開催の定時株主総会終結時において平松哲郎氏及び矢野正敏氏が取締役を退任し、大澤昭雄氏及び木佐貫浩氏が取締役に選任され、就任しております。

b. 具体的な検討内容

- ・取締役会では、法令、取締役会規程等に定められた事項について決議又は報告を受け協議検討を行っております。また、主要プロジェクトの現場視察会等を実施し、取締役の当社事業に関する理解を促進し、知見を深めております。
- ・当事業年度における取締役会での主な決議・報告事項は次のとおりであります。

決議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・株主総会の招集及び提案する議案 ・社債発行に関する事項 ・決算に関する重要事項 ・取締役、執行役員および重要な使用人に関する事項 ・組織に関する重要な事項 ・サステナビリティ推進に関する重要な事項 ・中期経営計画および年度事業計画に関する事項 ・子会社が所管する主要プロジェクトに関する重要な事項
報告事項	<ul style="list-style-type: none"> ・取締役の職務の執行状況 ・年度事業計画の進捗状況 ・リスク管理・コンプライアンスの実施状況 ・内部監査の実施状況 ・情報システムの管理・運営状況 ・サステナビリティ委員会の開催内容

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性13名 女性0名(役員のうち女性の比率 %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長 社長執行役員	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
代表取締役 専務執行役員	大澤 昭雄	1962年3月14日	2012年4月 ㈱みずほ銀行 神戸支店長 兼 神戸支店神戸第一部長 2014年4月 中央不動産㈱ 顧問 2014年5月 同社 常務執行役員 2014年6月 中央ビルマネジメント㈱ 取締役(2021年3月退任) 2015年6月 中央不動産㈱ 専務執行役員 2018年6月 同社 代表取締役 専務執行役員 (2021年3月退任) 2019年4月 日本土地建物㈱ 顧問 (2021年3月退任) 2020年4月 当社 常務執行役員 2021年4月 当社 専務執行役員 中央日本土地建物㈱ 専務執行役員 2023年6月 当社 代表取締役専務執行役員 人事部 事務・システム部担当(現任) 中央日本土地建物㈱ 代表取締役専務執行役員(現任)	(注)3	200
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 (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㈱ 取締役常務執行役員 2024年4月 同社 取締役上席常務執行役員(現任)	(注)3	850

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 日本土地建物㈱ 取締役常務執行役員 (2021年3月退任) 2020年4月 当社 取締役(現任) 2021年1月 日土地ビルサービス㈱ 専務執行役員 2021年4月 中央日土地ビルマネジメント㈱ 取締役専務執行役員(現任) 中央日本土地建物㈱ 取締役常務執行役員 2024年4月 同社 取締役上席常務執行役員(現任)	(注)3	400
取締役 専務執行役員	長谷川 正行	1961年10月12日	2008年4月 ㈱みずほ銀行 財務企画部長 2013年1月 日本土地建物㈱ 執行役員 経営管理本部 財務部長 同社 常務執行役員 2015年11月 日本土地建物販売㈱ 執行役員 (2021年3月退任) 2019年4月 日本土地建物㈱ 上席常務執行役員 (2021年3月退任) 2020年4月 当社 常務執行役員 財務部 経理部担当 2021年4月 当社 上席常務執行役員 財務部 経理部担当 中央日本土地建物㈱ 上席常務執行役員 中央日土地ソリューションズ㈱ 執行役員(現任) 2022年6月 当社 専務執行役員 財務部 経理部担当 中央日本土地建物㈱ 専務執行役員 2024年6月 当社 取締役専務執行役員(現任) 財務部 経理部担当 中央日本土地建物㈱ 取締役専務執行役員(現任)	(注)3	250
取締役	岡 淳二	1953年7月21日	1982年2月 不動産鑑定士登録 2010年10月 (財)日本不動産研究所 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㈱ 取締役 (2021年3月退任) 2020年12月 (一財)日本不動産研究所 顧問(現任) 2021年4月 中央日本土地建物㈱ 取締役(現任)	(注)3	

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
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	(注) 3	
			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亜㈱ 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 取締役監査等委員(現任) 常陽トータルサービス㈱ 取締役(現任) ㈱オリジン商事 監査役(現任)		
			2024年 6月	北富士オリジン㈱ 監査役(現任)		
取締役	栗 原 正 一	1963年11月27日	1994年 4月	弁護士登録	(注) 3	
			1997年 9月	中島経営法律事務所 入所 (第二東京弁護士会所属)		
			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㈱ 取締役 (2021年 3月退任)		
			2020年 4月	当社 取締役(現任) 中央日本土地建物㈱ 取締役(現任)		
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	(注) 3	
			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) 中央日本土地建物㈱ 取締役(現任) 横浜ゴム㈱ 取締役(現任)		
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	(注) 4	
			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)		
			2023年 6月	AZ-COM丸和ホールディングス㈱ 監査役(現任)		

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 当社 常勤監査役(現任) 中央日本土地建物(株) 監査役(現任)	(注) 5	
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 (2021年3月退任) 2020年4月 富国生命保険相互会社 取締役常務執行役員 当社 監査役(現任) 2021年4月 中央日本土地建物(株) 監査役(現任) 2024年4月 富国生命保険相互会社 取締役専務執行役員(現任)	(注) 7	
監査役	大串 桂一郎	1960年8月20日	2011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 2012年4月 同行 執行役員 大企業法人業務部長 (株)みずほ銀行 執行役員 大企業法人業務部長 2013年4月 (株)みずほコーポレート銀行 常務執行役員 (株)みずほ銀行 常務執行役員 2015年4月 (株)みずほフィナンシャルグループ 執行役常務 同社 執行役専務 2016年4月 日本ハーデス(株) 代表取締役社長 2018年6月 東京センチュリー(株) 2020年7月 取締役 執行役員副社長 2022年6月 清和綜合建物(株) 代表取締役副社長 副社長執行役員 2023年6月 清和綜合建物(株) 代表取締役社長 社長執行役員(現任) 当社 監査役(現任) 中央日本土地建物(株) 監査役(現任)	(注) 6	
計					2,000

- (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、渡部毅彦氏及び大串桂一郎氏は、社外監査役であります。
- 3 2024年6月24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。
- 4 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。
- 5 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。
- 6 2023年6月26日開催の定時株主総会の終結時から、2027年3月期に係る定時株主総会の終結迄であります。
- 7 2024年6月24日開催の定時株主総会の終結時から、2028年3月期に係る定時株主総会の終結迄であります。
- 8 当社は2020年4月より、執行役員制度を導入しております。
2024年6月25日現在、執行役員は11名(内3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4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	江川 透	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専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。
社外監査役	大串 桂一郎	同氏は清和総合建物株式会社の代表取締役社長であります。当社グループは同社と相互に株式の保有及び物件の賃貸借を行っておりますが、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。

(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4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。
- ・常勤監査役(社外)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。また、常勤監査役(社外)の江川透氏は、企業経営者としての豊富な経験、幅広い知見を有しております。
- ・非常勤監査役(社外)の渡部毅彦氏は、金融機関の資産運用・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。また、非常勤監査役(社外)の大串桂一郎氏は、企業経営者としての豊富な経験、幅広い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及び監査役会に出席し、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、個々の監査役の監査役会へ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
門口 真人	8回	8回
江川 透	8回	8回
渡部 毅彦	8回	8回
米谷 雅之	2回(退任前)	2回
大串 桂一郎	6回(就任後)	6回

(注) 2023年6月26日開催の定時株主総会終結時において社外監査役の米谷雅之氏が辞任し、社外監査役の大串桂一郎氏が選任され、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経営会議など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評価及び提言を行っております。
- ・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所管部署を設置し、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。
- ・内部監査部は、代表取締役社長へのレポーティングラインに加え、事業年度ごとに内部監査計画を立案し、取締役会の承認を受けており、また、半期ごとに内部監査報告書を取り纏めたうえで取締役会へ報告を行うなどレポーティング体制を構築しております。また、監査役及び会計監査人と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
EY新日本有限責任監査法人
- 継続監査期間
53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 日置 重樹

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 8名、その他 10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	9	2	9	4
連結子会社	65		70	
計	74	2	80	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		2		2
連結子会社		4		6
計		6		9

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、2023年4月1日から2024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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4 111,040	4 114,420
営業未収入金及び契約資産	1 4,432	1 2,294
有価証券	10	-
商品	61	64
販売用不動産	5 75,443	5 104,861
仕掛販売用不動産	16,708	12,793
販売用不動産信託受益権	4,337	4,337
その他	4,308	6,535
流動資産合計	216,342	245,307
固定資産		
有形固定資産		
建物	3, 4 321,425	3, 4 333,095
減価償却累計額	166,513	172,505
建物(純額)	154,912	160,590
構築物	6,593	6,830
減価償却累計額	4,420	4,616
構築物(純額)	2,173	2,213
機械装置及び運搬具	4 3,576	4 3,676
減価償却累計額	2,749	2,906
機械装置及び運搬具(純額)	826	770
工具、器具及び備品	4 5,704	4 6,175
減価償却累計額	4,753	4,996
工具、器具及び備品(純額)	951	1,179
土地	3, 5 547,552	3, 4, 5 576,014
リース資産	862	833
減価償却累計額	574	549
リース資産(純額)	287	284
建設仮勘定	3 18,320	3 37,496
有形固定資産合計	725,023	778,550
無形固定資産		
借地権	3,662	3,164
その他	584	595
無形固定資産合計	4,246	3,759
投資その他の資産		
投資有価証券	2, 3 221,485	2, 3 283,423
出資金	2, 3 3,186	2, 3 2,444
敷金及び保証金	5,451	6,203
繰延税金資産	905	1,028
その他	2,726	3,568
貸倒引当金	163	163
投資損失引当金	-	1,636
投資その他の資産合計	233,592	294,869
固定資産合計	962,862	1,077,179
資産合計	1,179,205	1,322,486

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	31,441	32,016
短期借入金	19,000	21,000
1年内返済予定の長期借入金	3, 4 108,371	3, 4 123,106
1年内償還予定の社債	7,000	13,000
未払法人税等	661	4,705
前受金	5,084	5,749
賞与引当金	510	637
その他	2,552	3,190
流動負債合計	174,622	203,404
固定負債		
社債	72,000	86,000
長期借入金	3 418,324	3, 4 446,937
長期預り敷金保証金	3 41,199	3 43,891
繰延税金負債	67,080	82,858
退職給付に係る負債	3,257	2,363
役員退職慰労引当金	771	668
その他	2,829	5,092
固定負債合計	605,463	667,813
負債合計	780,085	871,218
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	277,782	294,606
自己株式	841	841
株主資本合計	336,964	353,788
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	61,137	95,792
繰延ヘッジ損益	280	205
為替換算調整勘定	124	82
退職給付に係る調整累計額	201	826
その他の包括利益累計額合計	61,495	96,742
非支配株主持分	660	737
純資産合計	399,119	451,268
負債純資産合計	1,179,205	1,322,486

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
営業収益	1	110,626	1	114,850
営業原価	2	75,853	2	77,119
営業総利益		34,773		37,730
販売費及び一般管理費	3	14,160	3	15,272
営業利益		20,612		22,458
営業外収益				
受取利息		12		37
受取配当金		10,069		5,420
持分法による投資利益		250		-
その他		385		279
営業外収益合計		10,718		5,737
営業外費用				
支払利息		4,058		4,619
支払手数料		361		703
持分法による投資損失		-		136
その他		724		496
営業外費用合計		5,144		5,955
経常利益		26,186		22,240
特別利益				
固定資産売却益	4	4,297	4	2,393
投資有価証券売却益		626		4,043
その他		364		164
特別利益合計		5,289		6,601
特別損失				
固定資産売却損	5	1,086		-
固定資産除却損	6	415	6	420
投資有価証券評価損		211		199
投資損失引当金繰入額		-		1,636
減損損失	7	1,179		-
特別損失合計		2,893		2,256
税金等調整前当期純利益		28,582		26,585
法人税、住民税及び事業税		6,404		7,607
法人税等調整額		1,496		197
法人税等合計		7,901		7,805
当期純利益		20,680		18,780
非支配株主に帰属する当期純利益		126		154
親会社株主に帰属する当期純利益		20,554		18,626

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
当期純利益	20,680	18,780
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,854	34,336
繰延ヘッジ損益	73	26
為替換算調整勘定	124	42
退職給付に係る調整額	52	624
持分法適用会社に対する持分相当額	336	217
その他の包括利益合計	1 2,621	1 35,247
包括利益	18,059	54,028
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	17,933	53,873
非支配株主に係る包括利益	126	154

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	259,821	841	319,004
当期変動額					
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			20,554		20,554
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 当期変動額(純額)					
当期変動額合計			17,960		17,960
当期末残高	10,000	50,023	277,782	841	336,964

	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
当期変動額							
剰余金の配当							1,586
親会社株主に帰属する 当期純利益							20,554
持分法の適用範囲の変 動							1,007
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	2,754	309	124	52	2,621	59	2,561
当期変動額合計	2,754	309	124	52	2,621	59	15,398
当期末残高	61,137	280	124	201	61,495	660	399,119

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	277,782	841	336,964
当期変動額					
剰余金の配当			1,802		1,802
親会社株主に帰属する 当期純利益			18,626		18,626
持分法の適用範囲の変 動					
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計			16,824		16,824
当期末残高	10,000	50,023	294,606	841	353,788

	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	61,137	280	124	201	61,495	660	399,119
当期変動額							
剰余金の配当							1,802
親会社株主に帰属する 当期純利益							18,626
持分法の適用範囲の変 動							
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	34,655	74	41	624	35,247	77	35,324
当期変動額合計	34,655	74	41	624	35,247	77	52,148
当期末残高	95,792	205	82	826	96,742	737	451,268

【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 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024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	28,582	26,585
減価償却費	10,022	10,050
貸倒引当金の増減額（ は減少）	3	0
投資損失引当金の増減額（ は減少）		1,636
賞与引当金の増減額（ は減少）	93	126
退職給付に係る負債の増減額（ は減少）	106	96
受取利息及び受取配当金	10,082	5,457
支払利息	4,058	4,619
持分法による投資損益（ は益）	250	136
有形固定資産売却損益（ は益）	3,211	2,393
固定資産除却損	415	420
減損損失	1,179	
投資有価証券売却損益（ は益）	626	4,043
売上債権の増減額（ は増加）	2,558	2,137
棚卸資産の増減額（ は増加）	4,802	26,186
敷金及び保証金の増減額（ は増加）	588	752
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	1,373	2,692
仕入債務の増減額（ は減少）	1,126	1,703
その他	1,191	1,509
小計	24,456	12,687
利息及び配当金の受取額	10,259	5,842
利息の支払額	3,921	4,486
法人税等の支払額	10,900	3,872
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,894	10,171

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	28,477	69,155
有形固定資産の売却による収入	28,680	9,500
投資有価証券の取得による支出	3,748	15,374
投資有価証券の売却による収入	14,091	6,155
出資金の払込による支出	2	0
出資金の回収による収入	1,500	902
固定資産の除却による支出	567	1,306
貸付けによる支出		457
貸付金の回収による収入	96	14
その他	204	315
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,368	70,037
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	3,000	2,000
コマーシャル・ペーパーの純増減額（は減少）	1,000	
長期借入れによる収入	81,843	155,345
長期借入金の返済による支出	110,643	112,357
社債の発行による収入	18,000	27,000
社債の償還による支出	7,000	7,000
リース債務の返済による支出	83	75
配当金の支払額	1,586	1,802
非支配株主への配当金の支払額	67	76
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,537	63,032
現金及び現金同等物に係る換算差額	24	213
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	7,700	3,379
現金及び現金同等物の期首残高	103,340	111,040
現金及び現金同等物の期末残高	1 111,040	1 114,420

【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 13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。

岩一(同)を営業者とする匿名組合は、当連結会計年度における設立(匿名組合出資)により、連結子会社となりました。

(2) 主要な非連結子会社の名称

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 19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、3月31日現在で仮決算を実施したうえ連結財務諸表を作成しております。

Chuo-Nittochi America Corporation、Chuo-Nittochi I LLC 及び Chuo-Nittochi LLC 並びに(同)ネクサスワン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。

岩一(同)を営業者とする匿名組合の決算日は6月30日であり、12月31日現在で実施した仮決算に基づく決算数値を使用し、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。

投資損失引当金

投資等について将来発生する可能性のある損失に備えるため、投資先の財務状態等を勘案し、必要と認められる金額を計上しております。

賞与引当金

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

役員退職慰労引当金

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

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

過去勤務費用及び数理計算上の差異の費用処理方法

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

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

小規模企業等における簡便法の採用

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

(6) 重要な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・管理にかかるアセットマネジメント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、私募リート物件取得・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) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

在外子会社の資産及び負債並びに収益及び費用は当該子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部の為替換算調整勘定として表示しております。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
対象となる資産の残高	688,739	714,557
減損損失	1,179	

(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する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」等の仮定を置いたうえで、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保守的に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

上記のとおり将来キャッシュ・フローは経営者が承認した事業計画等を基礎として、経営者の最善の見積りと判断により決定しますが、将来キャッシュ・フローに含まれる「想定賃料の水準」「想定稼働率」「キャップ

レート」等の各種要素の変動によって影響を受けるため、これらの見積りや回収可能価額の見直しが必要となった場合に、翌連結会計年度の連結財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	75,443	104,861
仕掛販売用不動産	16,708	12,793
販売用不動産信託受益権	4,377	4,337
評価損計上額	636	41

(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。

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)

「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第43号 2022年8月26日 企業会計基準委員会）を当連結会計年度の期首から適用しております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日)

(1) 概要

以下の2つの論点について取扱いを定めるものであります。

- ・その他の包括利益に対して課税される場合の法人税等の計上区分
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025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

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で未定であります。

(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及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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
投資有価証券	58,891百万円	69,222百万円
出資金	3百万円	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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
建物	65,151百万円	55,233百万円
土地	216,666百万円	202,826百万円
建設仮勘定	1,412百万円	6,631百万円
投資有価証券	25,969百万円	32,127百万円
出資金	1,435百万円	1,435百万円
計	310,636百万円	298,255百万円

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	41,778百万円	41,308百万円
長期借入金	136,372百万円	95,422百万円
預り敷金	375百万円	375百万円
計	178,526百万円	137,106百万円

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	2,905百万円	204百万円
長期借入金	百万円	10,399百万円

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	566百万円	1,139百万円
建物	4,397百万円	7,822百万円
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	42百万円	35百万円
土地	百万円	7,171百万円

5 保有目的の変更

前連結会計年度(2023年3月31日)

保有目的変更により、有形固定資産708百万円を販売用不動産へ振替えております。

当連結会計年度(2024年3月31日)

保有目的変更により、販売用不動産455百万円を有形固定資産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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業原価	636百万円	41百万円

3 販売費及び一般管理費の主な項目

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
広告費	1,575百万円	1,727百万円
役員報酬	559百万円	536百万円
給料諸手当	5,014百万円	5,178百万円
賞与引当金繰入額	286百万円	338百万円
退職給付費用	408百万円	428百万円
役員退職慰労引当金繰入額	161百万円	179百万円
業務委託費	1,151百万円	1,600百万円
租税公課	2,761百万円	2,419百万円

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
土地	4,862百万円	3,094百万円
建物他	564百万円	701百万円
計	4,297百万円	2,393百万円

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
土地	706百万円	百万円
建物他	380百万円	百万円
計	1,086百万円	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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
解体撤去費用	415百万円	420百万円
計	415百万円	420百万円

7 減損損失

前連結会計年度(2023年3月31日)

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使用方法を変更したグループ並びに収益性及び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5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(1,179百万円)として特別損失に計上いたしました。

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(5件)	土地及び建物他	京都府京都市他	1,179百万円

当連結会計年度(2024年3月31日)

該当事項はありません。

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	3,896百万円	53,611百万円
組替調整額	241百万円	4,060百万円
税効果調整前	4,137百万円	49,550百万円
税効果額	1,283百万円	15,214百万円
その他有価証券評価差額金	2,854百万円	34,336百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	44百万円	18百万円
組替調整額	60百万円	57百万円
税効果調整前	105百万円	38百万円
税効果額	32百万円	11百万円
繰延ヘッジ損益	73百万円	26百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	124百万円	42百万円
組替調整額	百万円	百万円
税効果調整前	124百万円	42百万円
税効果額	百万円	百万円
為替換算調整勘定	124百万円	42百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	31百万円	940百万円
組替調整額	43百万円	40百万円
税効果調整前	75百万円	900百万円
税効果額	23百万円	275百万円
退職給付に係る調整額	52百万円	624百万円
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	336百万円	191百万円
組替調整額	百万円	26百万円
持分法適用会社に対する持分相当額	336百万円	217百万円
その他の包括利益合計	2,621百万円	35,247百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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
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
2022年11月25日 取締役会	普通株式	793	220	2022年9月30日	2022年12月23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
2023年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	901	250	2023年3月31日	2023年6月27日

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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
2023年6月26日 定時株主総会	普通株式	901	250	2023年3月31日	2023年6月27日
2023年11月24日 取締役会	普通株式	901	250	2023年9月30日	2023年12月22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
2024年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	901	250	2024年3月31日	2024年6月25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

主としてゴルフ事業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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	524	643
1年超	7,399	10,910
合計	7,924	11,553

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	14,397	16,862
1年超	46,374	48,509
合計	60,771	65,372

(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(2023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) 有価証券及び投資有価証券(*2)			
満期保有目的債券	10	10	0
その他有価証券	145,979	145,979	
資産計	145,989	145,989	0
(1) 1年内償還予定の社債及び社債	79,000	78,385	614
(2) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	526,696	525,331	1,365
負債計	605,696	603,716	1,979
デリバティブ取引	47	47	

(*1) 現金及び預金、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) 市場価格のない株式等及び組合出資金等は、「(1)有価証券及び投資有価証券」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58,891百万円)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。

当連結会計年度(2024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)			
その他有価証券	194,196	194,196	
資産計	194,196	194,196	
(1) 1年内償還予定の社債及び社債	99,000	98,094	905
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	570,043	569,167	876
負債計	669,043	667,262	1,781
デリバティブ取引	102	102	

(*1) 現金及び預金、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) 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69,222百万円)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いません。

区分	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)
市場価格のない株式等	13,474	14,294
組合出資金等	3,139	5,710

(*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。

(*4) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2023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	111,040			
有価証券 満期保有目的債券(国債)	10			

当連結会計年度(2024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	114,420			

(*5) 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(2023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	19,000					
社債	7,000	13,000	8,000	19,000	20,000	12,000
長期借入金	108,371	106,254	87,076	69,606	56,154	99,233
合計	134,371	119,254	95,076	88,606	76,154	111,233

当連結会計年度(2024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	21,000					
社債	13,000	8,000	19,000	20,000	30,000	9,000
長期借入金	123,106	103,898	86,458	76,206	64,057	116,316
合計	157,106	111,898	105,458	96,206	94,057	125,316

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

前連結会計年度(2023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	134,539			134,539
その他	1,424		1,872	3,296
資産計	135,964		1,872	137,836

() 「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、当該投資信託の連結貸借対照表計上額は8,143百万円であります

当連結会計年度(2024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	182,557			182,557
その他	1,503		1,868	3,371
資産計	184,060		1,868	185,928

() 「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、当該投資信託の連結貸借対照表計上額は8,267百万円であります

(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

前連結会計年度(2023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
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		78,385		78,385
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金		525,331		525,331
負債計		603,716		603,716
デリバティブ取引		47		47

当連結会計年度(2024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
1年内償還予定の社債及び社債		98,094		98,094
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金		569,167		569,167
負債計		667,262		667,262
デリバティブ取引		102		102

(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

有価証券及び投資有価証券

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(2023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(2024年3月31日)

該当事項はありません。

2 その他有価証券

前連結会計年度(2023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	128,822	44,188	84,633
その他	11,439	7,700	3,738
小計	140,262	51,889	88,372
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの			
株式	5,717	6,459	742
その他			
小計	5,717	6,459	742
合計	145,979	58,349	87,630

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券(株式)211百万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。また、時価のないものについては、株式の実質価格が取得原価に比べて50%程度以上下落した場合に実質価格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(2024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	179,482	46,366	133,115
その他	11,638	7,663	3,975
小計	191,121	54,029	137,091
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの			
株式	3,075	3,728	653
その他			
小計	3,075	3,728	653
合計	194,196	57,758	136,438

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券(株式)199百万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。また、時価のないものについては、株式の実質価格が取得原価に比べて50%程度以上下落した場合に実質価格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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	1,166	626	
その他			
合計	1,166	626	

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	5,258	4,043	
その他			
合計	5,258	4,043	

(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(2023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	22,600	22,440	47
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	34,341	27,804	(*)

(*) 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。

当連結会計年度(2024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	22,440	7,280	102
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	27,804	25,004	(*)

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

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社グループでは、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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
退職給付債務の期首残高	6,270百万円	6,564百万円
勤務費用	452百万円	466百万円
利息費用	43百万円	45百万円
数理計算上の差異の発生額	20百万円	952百万円
退職給付の支払額	223百万円	240百万円
退職給付債務の期末残高	6,564百万円	5,883百万円

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
年金資産の期首残高	3,489百万円	3,700百万円
期待運用収益	48百万円	48百万円
数理計算上の差異の発生額	11百万円	11百万円
事業主からの拠出額	207百万円	217百万円
退職給付の支払額	34百万円	29百万円
年金資産の期末残高	3,700百万円	3,924百万円

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	364百万円	393百万円
退職給付費用	56百万円	57百万円
退職給付の支払額	28百万円	47百万円
退職給付に係る負債の期末残高	393百万円	403百万円

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	3,761百万円	3,230百万円
年金資産	3,700百万円	3,924百万円
	61百万円	693百万円
非積立型制度の退職給付債務	3,195百万円	3,056百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	3,257百万円	2,363百万円
退職給付に係る負債	3,257百万円	2,363百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	3,257百万円	2,363百万円

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
勤務費用	452百万円	466百万円
利息費用	43百万円	45百万円
期待運用収益	48百万円	48百万円
数理計算上の差異の費用処理額	38百万円	35百万円
過去勤務費用の費用処理額	5百万円	5百万円
簡便法で計算した退職給付費用	56百万円	57百万円
確定給付制度に係る退職給付費用	461百万円	481百万円

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
数理計算上の差異	70百万円	905百万円
過去勤務費用	5百万円	5百万円
合計	75百万円	900百万円

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
未認識数理計算上の差異	242百万円	1,148百万円
未認識過去勤務費用	48百万円	42百万円
合計	290百万円	1,191百万円

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
割引率	0.7%	1.6%
長期期待運用収益率	1.4%	1.3%

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
投資有価証券評価損	435百万円	499百万円
出資金評価損	221百万円	171百万円
販売用不動産評価損	2,347百万円	2,274百万円
固定資産除却損及び減損損失	2,046百万円	1,453百万円
退職給付に係る負債	1,086百万円	726百万円
役員退職慰労引当金	236百万円	205百万円
賞与引当金	151百万円	202百万円
未払事業税	172百万円	292百万円
繰越欠損金	406百万円	387百万円
資産除去債務	784百万円	1,180百万円
受取補償金	百万円	462百万円
その他	1,220百万円	1,430百万円
繰延税金資産小計	9,111百万円	9,286百万円
評価性引当額	4,815百万円	4,810百万円
繰延税金資産合計	4,295百万円	4,476百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	28,687百万円	43,730百万円
時価評価による簿価修正	38,169百万円	37,732百万円
固定資産圧縮積立金	2,833百万円	3,247百万円
権利変換による時価評価等	百万円	628百万円
その他	779百万円	966百万円
繰延税金負債合計	70,470百万円	86,306百万円
繰延税金負債の純額	66,175百万円	81,830百万円

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
法定実効税率	30.62%	
(調整)		
関連会社持分法損益	0.59%	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.41%	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.84%	
評価性引当額	2.20%	
その他	1.24%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.64%	

(注) 当連結会計年度は、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間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	536,369
		期中増減額	13,152
		期末残高	523,216
	期末時価	753,817	809,084
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	164,615
		期中増減額	907
		期末残高	165,522
	期末時価	220,041	208,317

- (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、物件取得12,513百万円、再開発事業案件への投資815百万円であり、主な減少は、物件売却25,260百万円、保有目的変更708百万円、減損損失1,177百万円、減価償却費9,108百万円であります。
期中増減額のうち、当連結会計年度の主な増加は、物件取得29,690百万円、開発案件への投資11,427百万円、既存物件への設備投資4,189百万円、物件竣工3,884百万円、新規連結子会社の保有物件12,745百万円、であり、主な減少は、物件売却7,161百万円、減価償却費9,017百万円、権利変換に伴う振替20,870百万円であります。
- 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。
- 5 内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業(前連結会計年度の連結貸借対照表計上額25,606百万円、当連結会計年度の連結貸借対照表計上額25,879百万円)及び虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業(前連結会計年度の連結貸借対照表計上額3,031百万円、当連結会計年度の連結貸借対照表計上額28,445百万円)は、大規模な賃貸事業施設を開発するものであり、開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、上表には含めておりません。

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	37,222	38,854
	賃貸費用	21,705	22,370
	差額	15,516	16,484
	その他(売却損益等)	1,583	1,973
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	12,956	12,099
	賃貸費用	9,039	8,228
	差額	3,916	3,870
	その他(売却損益等)		

- (注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の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。

(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

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	7,500	32,183	2,402		42,086		42,086
その他役務収益	9,162	369	5,108	1,118	15,758	3,826	19,585
顧客との契約から生じる収益	16,662	32,552	7,510	1,118	57,844	3,826	61,671
その他の収益 (注) 1	41,476	7,223	258		48,958	2	48,955
外部顧客への営業収益	58,139	39,775	7,769	1,118	106,803	3,823	110,626

(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、ゴルフ事業等を含んでおりません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	5,347	27,097	3,017		35,462		35,462
その他役務収益	9,675	371	4,464	1,210	15,721	3,993	19,715
顧客との契約から生じる収益	15,022	27,468	7,482	1,210	51,184	3,993	55,177
その他の収益 (注) 1	42,792	16,647	232		59,672		59,672
外部顧客への営業収益	57,815	44,116	7,715	1,210	110,856	3,993	114,850

(注) 1 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)の対象となる不動産(不動産信託受益権を含む。)の譲渡等を含んでおります。

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、ゴルフ事業等を含んでおりません。

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)

項目	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
	期首残高	期末残高	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	1,057	3,629	3,629	1,146
契約資産	43	203	203	528
契約負債	2,391	2,194	2,194	2,669

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、連結会計年度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

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

前連結会計年度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12,228百万円であり、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、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

当連結会計年度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8,707百万円であり、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、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

(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 2022年4月1日 至 2023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	58,139	39,775	7,769	1,118	106,803	3,823		110,626
セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	422		695	159	1,278	86	1,364	
計	58,561	39,775	8,465	1,278	108,081	3,909	1,364	110,626
セグメント利益 又は損失()	14,424	9,274	2,662	796	27,157	348	6,893	20,612
セグメント資産	711,469	159,298	12,564	2,460	885,792	13,954	279,458	1,179,205
その他の項目								
減価償却費	7,878	1,536	9	0	9,426	393	148	9,967
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	26,430	1,800	13	0	28,245	762	134	29,142

(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 6,893百万円には、セグメント間取引消去 146百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 6,746百万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 279,458百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産 280,711百万円及びセグメント間の連結調整の影響 1,252百万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 2023年4月1日 至 2024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	57,815	44,116	7,715	1,210	110,856	3,993		114,850
セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	413	2	532	166	1,115	97	1,212	
計	58,228	44,118	8,247	1,376	111,971	4,090	1,212	114,850
セグメント利益 又は損失()	15,877	9,723	1,873	848	28,322	331	6,195	22,458
セグメント資産	763,787	180,045	15,817	2,780	962,430	28,950	331,105	1,322,486
その他の項目								
減価償却費	7,709	1,716	11	1	9,438	425	149	10,013
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	63,436	5,184	3	20	68,644	760	125	69,279

(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 6,195百万円には、セグメント間取引消去 94百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 6,100百万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331,105百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産 334,304百万円及びセグメント間の連結調整の 3,199百万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 2022年4月1日 至 2023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 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023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 リューショ ン事業	資産運用 事業	計			
減損損失	244	935			1,179			1,179

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	112,381.74円	127,068.00円
1株当たり当期純利益金額	5,797.12円	5,253.44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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	399,119	451,268
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	660	737
(うち非支配株主持分)	(660)	(737)
普通株式に係る純資産額(百万円)	398,459	450,531
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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	20,554	18,626
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)	20,554	18,626
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2回無担保社債 (注1)	2017年 10月26日	3,000	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		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 (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	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	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	4,000	0.800	無担保社債	2032年 2月17日
	第6回無担保社債	2023年 2月16日	18,000	18,000	1.000	無担保社債	2028年 2月16日
	第7回無担保社債	2023年 8月15日		17,000	0.909	無担保社債	2028年 8月15日
	第8回無担保社債	2024年 2月16日		10,000	1.043	無担保社債	2029年 2月16日
合計			79,000	99,000 (13,000)			

(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)
13,000	8,000	19,000	20,000	30,000

【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	19,000	21,000	0.522	
1年以内に返済予定の長期借入金	105,466	122,902	0.690	
1年以内に返済予定のノンリコース 長期借入金	2,905	204	0.656	
長期借入金(1年以内に返済予定の ものを除く。)	418,324	436,538	0.830	2043年3月19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。)		10,399	0.670	2030年9月30日
その他有利子負債				
リース債務(1年以内返済予定)	68	72		
リース債務(1年超返済予定)	218	212		2030年3月4日
合計	545,984	591,328		

- (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	103,694	86,254	76,002	63,853
ノンリコース長期借入金	204	204	204	204
その他有利子負債	81	49	34	30

【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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,435	7,497
関係会社短期貸付金	372,062	497,046
その他	533	1,008
流動資産合計	379,031	505,552
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	10	8
その他	33	28
無形固定資産合計	43	37
投資その他の資産		
関係会社株式	177,490	177,490
繰延税金資産	108	73
その他	0	0
投資その他の資産合計	177,599	177,563
固定資産合計	177,643	177,601
資産合計	556,674	683,154
負債の部		
流動負債		
営業未払金	72	120
短期借入金	17,500	19,500
1年内返済予定の長期借入金	41,154	58,322
1年内償還予定の社債	7,000	13,000
賞与引当金	21	40
その他	481	702
流動負債合計	66,230	91,685
固定負債		
社債	72,000	86,000
長期借入金	235,116	317,940
役員退職慰労引当金	28	29
固定負債合計	307,144	403,969
負債合計	373,374	495,655

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024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	5,809	10,008
繰越利益剰余金	5,809	10,008
利益剰余金合計	5,809	10,008
株主資本合計	183,299	187,499
純資産合計	183,299	187,499
負債純資産合計	556,674	683,154

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	6,705	11,582
営業原価	2,403	3,871
営業総利益	4,302	7,710
販売費及び一般管理費	2 1,617	2 1,619
営業利益	2,685	6,091
営業外収益		
受取利息	0	0
その他	0	0
営業外収益合計	1	0
営業外費用		
固定資産除却損		0
営業外費用合計		0
経常利益	2,686	6,091
税引前当期純利益	2,686	6,091
法人税、住民税及び事業税	3	54
法人税等調整額	174	35
法人税等合計	178	89
当期純利益	2,508	6,001

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024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		1,948	81.1	3,037	78.4
支払手数料		353	14.7	695	18.0
その他		100	4.2	138	3.6
計		2,403	100.0	3,871	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023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		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	4,887	4,887	182,377	182,377
当期変動額								
剰余金の配当					1,586	1,586	1,586	1,586
当期純利益					2,508	2,508	2,508	2,508
当期変動額合計					922	922	922	922
当期末残高	10,000	10,000	157,490	167,490	5,809	5,809	183,299	183,299

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024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		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	5,809	5,809	183,299	183,299
当期変動額								
剰余金の配当					1,802	1,802	1,802	1,802
当期純利益					6,001	6,001	6,001	6,001
当期変動額合計					4,199	4,199	4,199	4,199
当期末残高	10,000	10,000	157,490	167,490	10,008	10,008	187,499	187,499

【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

従業員等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。

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業収益	6,705百万円	11,582百万円
営業費用	174百万円	148百万円

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
広告宣伝費	286百万円	279百万円
給料及び手当	642百万円	664百万円
賞与引当金繰入額	21百万円	40百万円
役員退職慰労引当金繰入額	16百万円	16百万円
減価償却費	8百万円	8百万円
租税公課	305百万円	265百万円

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)

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
子会社株式	177,490	177,490
合計	177,490	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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	6百万円	12百万円
未払事業税	35百万円	16百万円
役員退職慰労引当金	8百万円	9百万円
支払手数料	12百万円	35百万円
繰越欠損金	393百万円	345百万円
その他	0百万円	1百万円
繰延税金資産小計	457百万円	420百万円
評価性引当額	349百万円	346百万円
繰延税金資産合計	108百万円	73百万円

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024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	31.72%	29.25%
住民税均等割等	0.14%	0.06%
評価性引当額	7.55%	0.04%
その他	0.04%	0.08%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	6.63%	1.47%

(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	20	3	0	4	22	13
	その他	44	-	-	4	44	15
	計	65	3	0	8	67	29

(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	21	40	21	40
役員退職慰労引当金	28	16	14	29

(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3期 | 自 2022年4月1日
至 2023年3月31日 | 2023年6月27日
関東財務局長に提出 |
| (2) | 発行登録書及びその添付書類（株券、社債券等） | | | 2023年7月20日
関東財務局長に提出 |
| (3) | 訂正発行登録書 | | | 2023年7月20日
関東財務局長に提出 |
| (4) | 訂正発行登録書 | | | 2023年8月3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） | | | 2023年8月8日
関東財務局長に提出 |
| (6) | 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。 | | 2023年9月29日
関東財務局長に提出 |
| (7) | 訂正発行登録書 | | | 2023年9月29日
関東財務局長に提出 |
| (8) | 半期報告書 | （第4期中） | 自 2023年4月1日
至 2023年9月30日 | 2023年12月22日
関東財務局長に提出 |
| (9) | 発行登録追補書類及びその添付書類（株券、社債券等） | | | 2024年2月9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

2024年 6月25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

< 連結財務諸表監査 >

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2023年4月1日から2024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2024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不動産の減損損失の認識	
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、2024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714,557百万円（総資産の54.0%）計上しており、その主な内容は、オフィスビル、賃貸住宅などの不動産である。</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。会社は、賃貸事業目的で保有する固定資産の減損損失の認識の判定を実施するに当たり、減損の兆候が識別された資産又は資産グループごとに経営者によって承認された事業計画等をもとに割引前将来キャッシュ・フローを算定した上で、帳簿価額との比較を実施している。当連結会計年度において、会社は減損の兆候が識別された資産又は資産グループごとに割引前将来キャッシュ・フローが帳簿価額を上回る状況を確認したため、減損損失の測定は不要と判断している。</p> <p>割引前将来キャッシュ・フローの見積りにおける重要な仮定は、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、事業計画等の基礎となる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>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、賃貸事業目的で保有する不動産の減損損失の認識の判定における割引前将来キャッシュ・フローに係る見積りの検討に当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 物件の稼働状況、建替等の割引前将来キャッシュ・フローに影響する事象の有無及び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経営者への質問を実施し、把握された事象が減損損失の認識の判定に反映されているかを検討した。 ・ 当期に減損の兆候を識別した物件を対象に割引前将来キャッシュ・フローの見積りにおける重要な仮定であ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の設定根拠を把握するために、会社が使用した連結子会社が作成した鑑定評価基準に基づく評価書の閲覧並びに経営者及び会社内部の不動産鑑定士への質問を実施した。 ・ 重要な仮定である想定賃料の水準に使用されたインプット情報について、賃貸借状況の一覧を閲覧するとともに利用可能な外部機関による公表データとの比較を実施した。 ・ 重要な仮定である想定稼働率に使用されたインプット情報について、賃貸借状況の一覧を閲覧するとともに利用可能な外部機関によるマーケットレポートとの比較を実施した。 ・ 重要な仮定であるキャップレートに使用されたインプット情報について、外部機関による調査レポートとの重要な乖離の有無について検討した。

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

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

2024年6月25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

<財務諸表監査>

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2023年4月1日から2024年3月31日までの第4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2024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。

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

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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。