

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2025年11月14日

【中間会計期間】 第6期中(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

【会社名】 中央日本土地建物グループ株式会社

【英訳名】 Chuo-Nittochi Group Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 三 宅 潔

【本店の所在の場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 03(3501)7277

【事務連絡者氏名】 経理部長 内 田 盛 康

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 03(3501)7277

【事務連絡者氏名】 経理部長 内 田 盛 康

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

## 第一部 【企業情報】

### 第 1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第 5 期 中間連結会計期間	第 6 期 中間連結会計期間	第 5 期
会計期間	自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日	自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日	自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日
営業収益 (百万円)	64,397	87,005	132,832
経常利益 (百万円)	13,710	20,188	26,110
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (百万円)	9,387	15,705	18,594
中間包括利益 又は包括利益 (百万円)	8,597	46,603	15,654
純資産額 (百万円)	458,985	510,596	465,144
総資産額 (百万円)	1,416,455	1,593,424	1,406,723
1 株当たり中間(当期) 純利益金額 (円)	2,647.73	4,429.47	5,244.32
潜在株式調整後 1 株当 たり中間(当期)純利益 金額 (円)			
自己資本比率 (%)	32.4	32.0	33.0
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,883	11,631	9,809
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	69,052	37,097	105,804
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	82,361	106,254	65,391
現金及び現金同等物 の中間期末(期末)残高 (百万円)	140,922	141,594	84,030

(注) 1 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

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

#### 2 【事業の内容】

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

また、当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。

また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

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

#### (1) 経営成績等の状況の概要

##### 経営成績等の状況

当中間連結会計期間のわが国経済は、個人消費は、物価上昇等の影響で消費者マインドに弱さが見られたものの、官民連携による雇用・所得環境の改善が進み、緩やかな回復基調で推移しました。企業の設備投資は、これまでの堅調な企業収益や省力化投資への対応等を背景に、好調に推移しました。一方、米国の通商政策の不透明感や日銀による政策金利の引き上げなど、金融・為替・物価の動向については、先行きが見通せない状況が続いております。

不動産業界においては、賃貸オフィス市場における新規供給量の増加がピークアウトする中、ワークエンゲージメント向上や人材獲得などのニーズの高まりを背景に、東京ビジネス地区では空室率・賃料ともに改善傾向が継続し、オフィス需要は底堅く推移しました。住宅市場では、首都圏の新築マンションの供給戸数は減少が続いておりますが、購入層の裾野が広がり、旺盛な需要が継続、販売価格は引き続き上昇し、マンション市場は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、大型開発案件として取り組んできた「淀屋橋ステーションワン」（淀屋橋駅東地区都市再生事業）、「ミタマチテラス」（田町駅前建替プロジェクト）の他、中規模オフィスビル「REVZO（レブゾ）麹町」、既存躯体を再利用した免震オフィスビル「中央日土地博多駅前ビル」等が相次いで竣工しました。これら新築物件の他、既存物件の賃料の引き上げ、低空室率の維持や適切なコストコントロールなどに尽力した結果、賃貸収益が順調に伸長しました。また、既存物件のポートフォリオ改善等を企図した物件売却を進め、販売売上も獲得しました。その他、稼働中のホテルを取得しホテル運営への参入を果たすなど、新たな分野への取り組みを進めております。

住宅事業においては、「バウス鷺沼Hills」などの分譲マンションの引き渡しのほか、賃貸マンション「バウスフラッツ品川キャナルサイド」の売却などの販売売上を計上しました。また、BAUSシリーズのタワーマンションとして「バウス北綾瀬タワー」、「バウス所沢小手指タワー」が着工しました。

不動産ソリューション事業においては、9月に21回目となるCRE戦略セミナー「最近のCRE戦略の潮流～事業環境の変化がもたらすCRE戦略の流れ～」を開催しました。また、仲介などの営業活動とともに物件取得後に改修などのバリューアップを実施の上、売却する買取再販事業の拡大に注力しました。

資産運用事業においては、中央日土地アセットマネジメントが運用する「中央日土地プライベートリート投資法人（CNPR）」の新規資産の取得により取得価格ベースの運用資産の残高が1,396億円となりました。引き続き物件取得による外部成長と、賃料引上げによる内部成長の実現に取り組んでおります。

その他事業においては、米国ネバダ州ノースラスベガス市における物流施設開発プロジェクト、米国ワシントンD.C.近郊の賃貸用集合住宅の開発、米国ニューヨーク州ロングアイランドの賃貸用集合住宅開発など海外不動産開発への参画を積極化しました。

サステナビリティへの取り組みとしては、当社グループが神奈川県平塚市西部に位置する吉沢（きさわ）地区に保有する土地を含む、平塚市上吉沢及び下吉沢の約27.6ヘクタールの区域を対象として、「湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会」が平塚まちづくり条例に基づく『吉沢（ゆるぎ）地区まちづくり計画』を平塚市に申請しました。当社グループは豊かな自然環境と農を中心とする地域資源の活用を推進する本計画に賛同し、同協議会と共に本計画を推進していきます。

また、日本格付研究所（JCR）より取得している長期発行体格付および債券格付がA-（シングルAマイナス）からA（シングルAフラット）に1ノッチ格上げされました（格付の見通しは「ポジティブ」から「安定的」に変更）。

以上の結果、当中間連結会計期間の営業収益は87,005百万円（前年同期比35.1%増）、営業利益は20,463百万円（同58.7%増）、経常利益は20,188百万円（同47.3%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は15,705百万円（同67.3%増）となりました。

### （営業収益・営業利益・セグメント損益）

セグメント別の業績は次のとおりであります。

報告セグメントごとの利益又は損失については、「営業利益」に営業外損益として計上している「持分法による投資損益」及び「証券化関連損益」（匿名組合等への出資に係る出資持分相当損益及び特定目的会社からの受取配当金等）を加えた「事業損益」によることとしておりますが、当中間連結会計期間より匿名組合等への出資に係る部分については出資に係る出資持分相当損益に加え、貸付金利息等についてもその範囲に含めることとしております。前中間連結会計期間のセグメントごとの利益又は損失についても、変更後の方法にて算定のうえ、以下の分析を行っております。詳細については、「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等） セグメント情報 当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日） 3. 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。

#### （a）都市開発事業

当セグメントにおきましては、主力であるオフィスビル・商業施設等の賃貸収入ならびに賃貸ビルの売却収入などを計上し、営業収益は64,308百万円（前年同期比60.2%増）、営業利益は19,551百万円（同76.4%増）、セグメント利益は19,855百万円（同74.9%増）となりました。

#### （b）住宅事業

当セグメントにおきましては、「パウス鷺沼Hills」などの住宅分譲収入、並びに賃貸住宅の譲渡収入及び賃貸収入などを計上しましたが、竣工時期等の関係でパウスシリーズなどの住宅分譲販売が減少したこと等により、営業収益は13,356百万円（前年同期比29.0%減）、営業利益は409百万円（同87.6%減）、セグメント利益は409百万円（同87.6%減）となりました。

#### （c）不動産ソリューション事業

当セグメントにおきましては、不動産仲介手数料、鑑定評価・各種コンサルティング手数料に加え、事業用不動産の売却収入などを計上し、営業収益は7,476百万円（前年同期比51.9%増）、営業利益は3,110百万円（同142.6%増）、セグメント利益は3,104百万円（同142.2%増）となりました。

#### （d）資産運用事業

当セグメントにおきましては、「中央日土地プライベートリート投資法人（CNPR）」及びその他ファンドからのアセットマネジメントフィー、アクイジションフィーなどを計上し、営業収益は1,016百万円（前年同期比56.2%増）、営業利益は700百万円（同89.9%増）、セグメント利益は699百万円（同89.7%増）となりました。

#### （e）その他

当中間連結会計期間においては、ゴルフ事業などにより、営業収益は2,472百万円（前年同期比15.8%増）、営業利益は397百万円（同74.4%増）、セグメント利益は387百万円（同41.9%増）となりました。

### （営業外損益・経常損益）

営業外収益は、受取配当金、持分法による投資利益等により4,735百万円となりました。また、営業外費用は、支払利息等により5,009百万円となりました。これらにより、経常利益は20,188万円（前年同期比47.3%増）となりました。

### （特別損益）

特別利益は、固定資産売却益等により2,264百万円となりました。一方、特別損失は、減損損失等により1,089百万円となりました。

### （親会社株主に帰属する中間純利益）

税金等調整前中間純利益は21,364百万円となり、法人税等で5,514百万円を計上した結果、親会社株主に帰属する中間純利益は15,705百万円（前年同期比67.3%増）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186,700百万円増加し1,593,424百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ123,393百万円増加し389,554百万円となりました。これは主に現金及び預金、販売用不動産等が増加したことによるものであります。固定資産は、前連結会計年度末に比べ63,307百万円増加し1,203,869百万円となりました。これは主に株式相場の上昇に伴う投資有価証券の増加や有形固定資産の増加によるものであります。

## (負債)

総負債は、前連結会計年度末に比べ141,248百万円増加し1,082,827百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ23,566百万円増加し219,639百万円となりました。これは主に1年内償還予定の社債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117,681百万円増加し863,187百万円となりました。これは主に長期借入金及び社債、繰延税金負債の増加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45,452百万円増加し510,596百万円となりました。これは主に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及び利益剰余金の増加によるものであります。

## キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間のキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー	11,631百万円	(前年同期は	12,883百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー	37,097百万円	(前年同期は	69,052百万円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	106,254百万円	(前年同期は	82,361百万円)

となり、非連結子会社の合併による増加等と併せ、現金及び現金同等物は57,564百万円増加し、中間期末残高は141,594百万円となりました。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

税金等調整前中間純利益21,364百万円、減価償却費5,762百万円、投資有価証券売却損益 944百万円などを計上し、売上債権の減少3,081百万円などによる資金増加の一方、棚卸資産の増加 33,659百万円、法人税等の支払額 3,485百万円などによる資金減少の結果、11,631百万円の支出となりました。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

有形固定資産の売却による収入13,624百万円、投資有価証券の売却による収入2,660百万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 44,047百万円、投資有価証券の取得による支出 6,519百万円、無形固定資産の取得による支出 1,468百万円などによる資金減少の結果、37,097百万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87,463百万円及び社債の発行による収入20,000百万円などにより、106,254百万円の収入となりました。

## (2) 研究開発活動

該当事項はありません。

## (3) 主要な設備の新設、除却等の計画

## 主要な設備計画の完了

前連結会計年度末に計画中であった設備計画のうち、当中間連結会計期間において完了したものは次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	セグメント名称	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額(単位:百万円)				完了年月
						土地	建物	その他	合計	
中央日本土地建物(株)	淀屋橋ステーション	大阪市中央区	貸事務所・店舗他 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73,102㎡(全体)	都市開発事業	3,940	10,445	21,792	293	32,531	2025年5月
中央日本土地建物(株)	REVZ0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6,695㎡	都市開発事業	740	382	3,319	172	3,873	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、店舗他 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13,041㎡	都市開発事業	1,388	8,489	5,609	229	14,328	2025年6月
中央日本土地建物(株)	ミタマチテラス	東京都港区	貸事務所、店舗他 鉄骨造・一部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	5,140	833	29,810		30,643	2025年8月

## 主要な設備の新設等

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

会社名	設備の名称	所在地	設備の内容・用途	セグメントの名称	投資予定額(百万円)		着手及び完了予定
					総額	既支払額	
中央日本土地建物(株)	神田第二中央ビル建替計画	東京都千代田区	貸事務所、店舗他 鉄骨造・一部鉄筋コンクリート造 地上11階建 延床面積5,209㎡	都市開発事業	5,305	12	2025年11月～2028年3月
中央日本土地建物(株)	内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業	東京都千代田区	貸事務所、店舗、ホテル、ウェルネス促進施設他 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上46階地下3階建 延床面積290,000㎡	都市開発事業	未定*2	29,012	2025年4月～2038年3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. 投資予定額の総額については、建設工事費等が未確定であるため、未定となっております。

## 主要な設備の除却等

該当事項はありません。

### 3 【重要な契約等】

当社は、財務上の特約が付された金銭消費貸借契約（シンジケートローン）を締結いたしました。

契約に関する内容等は、以下のとおりであります。

(1) 契約締結日

2025年9月25日

(2) 金銭消費貸借契約の相手方の属性

都市銀行・地方銀行等

(3) 金銭消費貸借契約に係る債務の元本の額及び弁済期限並びに当該債務に付された担保の内容

債務の元本の額           20,000百万円

弁済期限               2032年9月30日

担保の内容               無担保

(4) 財務上の特約の内容

2026年3月期決算以降の決算期を初回の決算期とする連続する2期について、各年度の決算期における借入人の連結の損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。

### 第3 【提出会社の状況】

#### 1 【株式等の状況】

##### (1) 【株式の総数等】

###### 【株式の総数】

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

###### 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2025年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2025年11月14日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	3,604,833	3,604,833	非上場	完全議決権株式であり、剰余金の配当に関する請求権その他の権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式です。なお、当社は種類株式発行会社ではありません。 単元株式数は50株です。
計	3,604,833	3,604,833		

##### (2) 【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。



## (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

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)
2025年 9月30日		3,604		10,000		10,000

## (5) 【大株主の状況】

2025年 9月30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	150	4.16
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	大阪府中央区本町四丁目 1 番13号	99	2.74
計		2,143	59.46

(注) 所有株式数は千株未満を切捨表示しております。

## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2025年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(相互保有株式) 普通株式 98,950		単元株式数50株
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,505,400	70,108	同上
単元未満株式	普通株式 483		
発行済株式総数	3,604,833		
総株主の議決権		70,108	

## 【自己株式等】

2025年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(相互保有株式) 勤友商事株式会社	港区虎ノ門一丁目1番10号	82,300		82,300	2.28
峰岸不動産株式会社	中央区日本橋三丁目12番2号	16,650		16,650	0.46
計		98,950		98,950	2.74

(注) 勤友商事株式会社(2025年9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(2025年9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 【役員の状況】

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

## 第4 【経理の状況】

### 1 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「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。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第3号の上欄に掲げる会社に該当しますが、同項ただし書後段の規定に基づき、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結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、中間連結会計期間(2025年4月1日から2025年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による期中レビューを受けております。

## 1 【中間連結財務諸表】

## (1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年 3 月31日)	当中間連結会計期間 (2025年 9 月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	84,030	141,594
営業未収入金及び契約資産	6,298	3,217
商品	74	67
販売用不動産	1 149,190	1 187,298
仕掛販売用不動産	1 17,844	21,097
販売用不動産信託受益権	1 5,485	7,244
その他	3,237	29,033
流動資産合計	266,161	389,554
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1 328,106	1 379,848
減価償却累計額	171,924	175,804
建物（純額）	156,182	204,044
構築物	1 7,022	1 7,161
減価償却累計額	4,560	4,658
構築物（純額）	2,461	2,502
機械装置及び運搬具	1 3,685	1 3,727
減価償却累計額	2,967	3,030
機械装置及び運搬具（純額）	718	697
工具、器具及び備品	1 6,159	1 6,402
減価償却累計額	4,973	5,088
工具、器具及び備品（純額）	1,186	1,313
土地	1 604,185	1 605,208
リース資産	988	1,478
減価償却累計額	618	648
リース資産（純額）	370	830
建設仮勘定	1 70,833	35,384
有形固定資産合計	835,937	849,982
<b>無形固定資産</b>		
借地権	3,164	2,694
その他	1 513	559
無形固定資産合計	3,678	3,253
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	287,320	334,143
出資金	51	56
敷金及び保証金	7,321	7,794

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
繰延税金資産	1,169	1,178
その他	1 6,879	7,622
貸倒引当金	163	162
投資損失引当金	1,632	-
投資その他の資産合計	300,945	350,633
固定資産合計	1,140,562	1,203,869
資産合計	1,406,723	1,593,424
負債の部		
流動負債		
営業未払金	33,253	29,863
短期借入金	20,025	20,500
1年内返済予定の長期借入金	121,018	122,639
1年内償還予定の社債	8,000	13,000
未払法人税等	3,055	5,584
前受金	5,866	7,369
賞与引当金	713	612
その他	4,139	20,069
流動負債合計	196,072	219,639
固定負債		
社債	106,000	121,000
長期借入金	501,521	587,171
長期預り敷金保証金	47,568	48,362
繰延税金負債	82,451	98,467
退職給付に係る負債	2,375	2,421
役員退職慰労引当金	731	778
その他	4,856	4,986
固定負債合計	745,506	863,187
負債合計	941,578	1,082,827
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	311,499	326,159
自己株式	841	841
株主資本合計	370,682	385,341
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	90,372	123,649
繰延ヘッジ損益	387	311
為替換算調整勘定	2,120	286
退職給付に係る調整累計額	730	689
その他の包括利益累計額合計	93,610	124,363
非支配株主持分	851	891
純資産合計	465,144	510,596
負債純資産合計	1,406,723	1,593,424

## (2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
営業収益	64,397	87,005
営業原価	43,833	57,994
営業総利益	20,563	29,010
販売費及び一般管理費	1 7,665	1 8,546
営業利益	12,897	20,463
営業外収益		
受取利息	51	318
受取配当金	3,453	4,045
持分法による投資利益	330	73
その他	545	297
営業外収益合計	4,381	4,735
営業外費用		
支払利息	2,701	3,994
支払手数料	579	455
その他	287	560
営業外費用合計	3,569	5,009
経常利益	13,710	20,188
特別利益		
固定資産売却益	3	1,187
投資有価証券売却益	174	944
その他	-	133
特別利益合計	177	2,264
特別損失		
固定資産売却損	-	392
固定資産除却損	-	295
投資有価証券評価損	5	4
減損損失	982	396
特別損失合計	987	1,089
税金等調整前中間純利益	12,900	21,364
法人税等	3,438	5,514
中間純利益	9,461	15,850
非支配株主に帰属する中間純利益	73	145
親会社株主に帰属する中間純利益	9,387	15,705

## 【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
中間純利益	9,461	15,850
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,736	33,232
繰延ヘッジ損益	14	61
為替換算調整勘定	2,613	2,431
退職給付に係る調整額	41	41
持分法適用会社に対する持分相当額	285	54
その他の包括利益合計	863	30,752
中間包括利益	8,597	46,603
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	8,524	46,458
非支配株主に係る中間包括利益	73	145

## (3)【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	12,900	21,364
減価償却費	5,410	5,762
賞与引当金の増減額（ は減少 ）	87	101
固定資産除却損	-	295
貸倒引当金の増減額（ は減少 ）	-	0
退職給付に係る負債の増減額（ は減少 ）	20	33
受取利息及び受取配当金	3,505	4,364
支払利息	2,701	3,994
持分法による投資損益（ は益 ）	330	73
有形固定資産売却損益（ は益 ）	3	795
減損損失	982	396
投資有価証券売却損益（ は益 ）	174	944
売上債権の増減額（ は増加 ）	2,453	3,081
棚卸資産の増減額（ は増加 ）	1,420	33,659
敷金及び保証金の増減額（ は増加 ）	768	473
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少 ）	3,519	793
仕入債務の増減額（ は減少 ）	473	183
その他	3,329	4,636
小計	15,787	9,510
利息及び配当金の受取額	3,894	5,010
利息の支払額	2,685	3,645
法人税等の支払額	4,112	3,485
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,883	11,631
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	66,356	44,047
有形固定資産の売却による収入	5	13,624
無形固定資産の取得による支出	55	1,468
投資有価証券の取得による支出	1,103	6,519
投資有価証券の売却による収入	899	2,660
固定資産の除却による支出	-	141
貸付けによる支出	2,221	1,109
貸付金の回収による収入	7	7
出資金の払込による支出	10	5
その他	216	98
投資活動によるキャッシュ・フロー	69,052	37,097



(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	20,000	474
長期借入れによる収入	110,737	149,213
長期借入金の返済による支出	63,353	62,224
社債の発行による収入	16,000	20,000
リース債務の返済による支出	40	57
配当金の支払額	901	1,045
非支配株主への配当金の支払額	81	105
財務活動によるキャッシュ・フロー	82,361	106,254
現金及び現金同等物に係る換算差額	308	232
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	26,501	57,292
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	271
現金及び現金同等物の期首残高	114,420	84,030
現金及び現金同等物の中間期末残高	<sup>1</sup> 140,922	<sup>1</sup> 141,594

## 【注記事項】

(中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

(中間連結貸借対照表関係)

1 保有目的の変更

前連結会計年度(2025年3月31日)

保有目的変更により、有形固定資産等30,482百万円を、販売用不動産27,281百万円、仕掛販売用不動産163百万円及び販売用不動産信託受益権3,037百万円へ振替えております。

当中間連結会計期間(2025年9月30日)

保有目的変更により、有形固定資産9,644百万円を販売用不動産へ振替えております。

(中間連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費の主な項目

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
広告費	1,115百万円	1,147百万円
役員報酬	275百万円	283百万円
給料諸手当	2,669百万円	2,899百万円
賞与引当金繰入額	253百万円	283百万円
退職給付費用	170百万円	192百万円
役員退職慰労引当金繰入額	89百万円	91百万円
業務委託費	673百万円	712百万円
租税公課	1,026百万円	1,302百万円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2024年 4 月 1 日 至 2024年 9 月30日)

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	配当の原資
2024年 6 月24日 定時株主総会	普通株式	901	250	2024年 3 月31日	2024年 6 月25日	利益剰余金

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年11月29日 取締役会	普通株式	901	250	2024年 9 月30日	2024年12月24日	利益剰余金

当中間連結会計期間(自 2025年 4 月 1 日 至 2025年 9 月30日)

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	配当の原資
2025年 6 月23日 定時株主総会	普通株式	1,045	290	2025年 3 月31日	2025年 6 月24日	利益剰余金

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年10月31日 取締役会	普通株式	1,045	290	2025年 9 月30日	2025年12月 5 日	利益剰余金

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

前中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

## 1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	調整額 (注) 2	中間連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユース ン事業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	39,894	18,798	3,024	597	62,315	2,082		64,397
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	250		1,895	52	2,199	52	2,251	
計	40,144	18,798	4,920	650	64,514	2,134	2,251	64,397
営業利益	11,084	3,293	1,282	368	16,028	228	3,358	12,897
持分法による投資損益	23				23	10	317	330
証券化関連損益	245			0	245	55	26	326
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	11,352	3,293	1,282	368	16,297	272	3,014	13,555

(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) 営業利益の調整額 3,358百万円には、セグメント間取引消去 366百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 2,992百万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) 持分法による投資損益及び証券化関連損益は主に報告セグメントに帰属しない投資先に係るもの等です。

3 セグメント損益(事業損益)は、中間連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益と証券化関連損益を加えた金額と調整をおこなっております。

## 2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他	調整額	中間連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユース ン事業	資産運用 事業	計			
減損損失	982				982			982

当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

# 1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	調整額 (注) 2	中間連結 財務諸表 計上額
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユー ション事 業	資産運用 事業	計			
営業収益								
外部顧客への営業収益	64,070	13,356	6,190	968	84,585	2,419		87,005
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	237		1,285	48	1,571	53	1,624	
計	64,308	13,356	7,476	1,016	86,157	2,472	1,624	87,005
営業利益	19,551	409	3,110	700	23,771	397	3,705	20,463
持分法による投資損益	11		5		6	202	269	73
証券化関連損益	293			0	292	191	26	511
セグメント損益 (事業損益) (注) 3	19,855	409	3,104	699	24,069	387	3,408	21,048

(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) 営業利益の調整額 3,705百万円には、セグメント間取引消去 240百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用 3,465百万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) 持分法による投資損益及び証券化関連損益は主に報告セグメントに帰属しない投資先に係るもの等です。

3 セグメント損益(事業損益)は、中間連結損益計算書の営業利益に持分法による投資損益と証券化関連損益を加えた金額と調整をおこなっております。

## 2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

## 3. 報告セグメントの変更等に関する事項

(報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法に関する事項)

報告セグメントごとの利益又は損失については、「営業利益」に営業外損益として計上している「持分法による

投資損益」及び「証券化関連損益」(匿名組合等への出資に係る出資持分相当損益及び特定目的会社からの受取配

当金等)を加えた「事業損益」によることとしておりますが、海外事業における投資スキームの多様化を踏まえ、事業の実態をより適切に表示するために、当中間連結会計期間より匿名組合等への出資に係る部分については出資に係る出資持分相当損益に加え、貸付金利息等についてもその範囲に含めることとしております。

なお、前中間連結会計期間のセグメント情報は、変更後の算定方法に基づき作成しております。

(収益認識関係)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 2	合計
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユーショ ン事業	資産運用 事業	計		
販売用不動産収益	9,100	18,162	972		28,234		28,234
その他役務収益	5,273	270	1,865	597	8,007	2,082	10,090
顧客との契約から生じる収益	14,373	18,432	2,837	597	36,242	2,082	38,324
その他の収益 (注) 1	25,520	365	187		26,072		26,072
外部顧客への営業収益	39,894	18,798	3,024	597	62,315	2,082	64,397

(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」(移管指針第10号 2024年7月1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、ゴルフ事業などを含んでおります。

当中間連結会計期間(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント					その他 (注) 2	合計
	都市開発 事業	住宅事業	不動産ソ リユーショ ン事業	資産運用 事業	計		
販売用不動産収益	15,087	12,731	3,115		30,934		30,934
その他役務収益	5,412	153	2,841	968	9,375	2,418	11,794
顧客との契約から生じる収益	20,499	12,884	5,957	968	40,309	2,418	42,728
その他の収益 (注) 1	43,571	471	233		44,276	0	44,276
外部顧客への営業収益	64,070	13,356	6,190	968	84,585	2,419	87,005

(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」(移管指針第10号 2024年7月1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、ゴルフ事業などを含んでおります。

## ( 1 株当たり情報)

1 株当たり中間純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
1 株当たり中間純利益金額	2,647.73円	4,429.47円
( 算定上の基礎 )		
親会社株主に帰属する中間純利益金額 ( 百万円 )	9,387	15,705
普通株主に帰属しない金額 ( 百万円 )		
普通株式に係る親会社株主に帰属する 中間純利益金額 ( 百万円 )	9,387	15,705
普通株式の期中平均株式数 ( 株 )	3,545,590	3,545,590

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

## 2 【その他】

2025年10月31日の取締役会決議により、当期中間配当に関し、次の通り決定を致しました。

(1) 中間配当による配当金の総額・・・・・・・・・・ 1,045百万円

(2) 1株当たりの金額・・・・・・・・・・・・・・・・ 290円

(3) 支払請求の効力発生日及び支払開始日・・・・ 2025年12月5日

(注) 2025年9月30日現在の株主名簿に記録された株主に対して、支払を行います。



## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年11月14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 根 津 美 香指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 八 幡 正 博

### 監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「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2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間(2025年4月1日から2025年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる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2025年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

### 監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビュー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(社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。)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、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

### 中間連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる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。

### 中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、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。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場

合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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。

#### 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. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。