

# 中央日本土地建物株式会社

2021年3月期 決算公告

# 貸借対照表

(2021年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流動資産</b>	〔 79,222〕	<b>流動負債</b>	〔 226,581〕
現金及び預金	10,701	営業未払金	2,970
営業未収入金	2,964	短期借入金	148,225
販売用不動産	46,725	1年内返済予定の長期借入金	67,136
仕掛販売用不動産	8,583	未払法人税等	3,738
販売用不動産信託受益権	6,220	前受金	3,525
その他	4,026	賞与引当金	281
		その他	704
<b>固定資産</b>	〔 716,762〕	<b>固定負債</b>	〔 314,992〕
<b>有形固定資産</b>	( 439,165)	長期借入金	234,841
建物	119,244	長期預り敷金保証金	25,555
構築物	1,050	繰延税金負債	50,358
機械及び装置	561	退職給付引当金	2,583
工具、器具及び備品	692	役員退職慰労引当金	560
土地	309,723	その他	1,092
リース資産	97		
建設仮勘定	7,796	<b>負債合計</b>	<b>541,573</b>
<b>無形固定資産</b>	( 2,184)	純資産の部	
借地権	1,665	<b>株主資本</b>	〔 155,383〕
その他	519	資本金	( 17,000)
<b>投資その他の資産</b>	( 275,411)	資本剰余金	( 13,065)
投資有価証券	203,256	資本準備金	3,600
関係会社株式	18,535	その他資本剰余金	9,465
その他の関係会社有価証券	31,962	<b>利益剰余金</b>	( 125,317)
出資金	4,613	利益準備金	650
関係会社出資金	11,171	その他利益剰余金	124,667
敷金及び保証金	3,655	別途積立金	22,082
その他	2,342	繰越利益剰余金	102,585
貸倒引当金	△125	<b>評価・換算差額等</b>	〔 99,027〕
		その他有価証券評価差額金	( 99,175)
		繰延ヘッジ損益	( △147)
		<b>純資産合計</b>	<b>254,411</b>
<b>資産合計</b>	<b>795,984</b>	<b>負債・純資産合計</b>	<b>795,984</b>

# 損 益 計 算 書

(2020年4月1日から  
2021年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	62,390
営業原価	42,228
営業総利益	20,161
販売費及び一般管理費	9,419
営業利益	10,742
営業外収益	
受取利息及び配当金	6,714
その他	411
営業外費用	
支払利息	2,723
社債利息	54
その他	168
経常利益	14,921
特別利益	
投資有価証券売却益	798
固定資産売却益	4,433
受取補償金	380
特別損失	
投資有価証券売却損	51
固定資産除却損	2,819
建替関連損失	1,343
統合関連費用	182
税引前当期純利益	16,137
法人税、住民税及び事業税	4,824
法人税等調整額	△802
当期純利益	12,115

# 株主資本等変動計算書

(2020年4月1日から  
2021年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株 主 資 本						株 主 資 本 計	
	資 本 金	資 本 剰 余 金		利 益 剰 余 金		株 主 資 本 計		
		資本準備金	そ の 他 資本剰余金	利益準備金	そ の 他 利 益 剰 余 金			
					別途積立金			繰越利益 剰余金
当 期 首 残 高	17,000	3,600	9,864	650	22,082	95,032	148,228	
当 期 変 動 額								
剰余金の配当			△398			△4,562	△4,961	
当期純利益						12,115	12,115	
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	△398	—	—	7,553	7,154	
当 期 末 残 高	17,000	3,600	9,465	650	22,082	102,585	155,383	

	評 価 ・ 換 算 差 額		純資産合計
	そ の 他 有価証券 評価差額金	繰 上 延 へ ッ ジ 損 益	
当 期 首 残 高	42,313	△203	190,338
当 期 変 動 額			
剰余金の配当			△4,961
当期純利益			12,115
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	56,862	55	56,917
当期変動額合計	56,862	55	64,072
当 期 末 残 高	99,175	△147	254,411

# 個 別 注 記 表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

## 1. 資産の評価基準及び評価方法

### (1) 有価証券

① 子会社株式、関連会社株式……………移動平均法による原価法  
及びその他の関係会社有価証券

### ② その他有価証券

時価のあるもの……………決算期末日の市場価格等に基づく時価法  
(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの……………移動平均法による原価法

### (2) デリバティブ……………時価法

### (3) たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動…個別法による原価法 (貸借対照表価額は収益  
産及び販売用不動産信託受益権 性の低下に基づく簿価切下げの方法により算  
定)

## 2. 固定資産の減価償却方法

### (1) 有形固定資産……………定率法

(リース資産を除く)

ただし、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。

### (2) 無形固定資産……………定額法

(リース資産を除く)

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  
定額法によっております。

### (3) リース資産……………

(所有権移転外ファイナ  
ンス・リース取引に係る  
リース資産)

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

### 3. 引当金の計上基準

- (1) 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。
- (2) 賞与引当金……………従業員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。
- (3) 退職給付引当金……………従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。
- ① 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事業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。
- ② 過去勤務費用の費用処理方法  
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、発生した事業年度から費用処理しております。
- ③ 数理計算上の差異の費用処理方法  
数理計算上の差異は、各事業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、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。
- (4) 役員退職慰労引当金……………役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

### 4. ヘッジ会計の処理方法

- (1) 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。

- (2) 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
- (3) ヘッジ方針……………将来の金利変動リスクを回避するため、金利スワップを利用しており、投機目的の取引は行わない方針であります。
- (4) 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。ただし、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。

5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(表示方法の変更に関する注記)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用に伴う変更

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 令和2年3月31日）を当事業年度から適用し、個別注記表に（会計上の見積りに関する注記）を記載しております。

(会計上の見積りに関する注記)

賃貸事業目的で保有する固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

減損損失：該当なし

対象となる資産の残高：437,010百万円

当事業年度においては減損損失を計上しておりませんが、翌事業年度の計算書類に重要な影響を及ぼす可能性に鑑みて開示項目として識別しております。

(2) 計算書類利用者の理解に資するその他の情報

①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

- i 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
- ii 市場価格が帳簿価額から50%程度以上下落した場合
- iii 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

- i 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ならびに経済的残存使用年数等に基づき算定しております。
- ii 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。
- iii 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

- i 「減損の認識」の判定に抵触したものに関してのみ実施しております。
- ii 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。
- iii 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。

## ②主要な仮定

- (a) 上記算定を実施するにあたっては最高財務責任者を含む経営者の最善の見積りを実施しております。
- (b) 当該見積りを実施するにあたっては、「想定賃料の水準」「想定稼働率」「キャップレート」等の仮定を置いておりますが、新型コロナウイルスの影響等を考慮のうえで、足元の営業損益を見積もっており、各種パラメータにおける成長率についてはゼロパーセントとしております。

## ③翌事業年度の計算書類に与える影響

上記の通り将来キャッシュ・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、翌事業年度の計算書類に重要な影響を与える可能性があります。



(貸借対照表に関する注記)

1. 担保資産

担保に供している資産

建 物	65,207百万円
土 地	146,788百万円
投資有価証券	42,126百万円
出 資 金	1,750百万円

上記に対応する債務

短期借入金	1,000百万円
1年内返済予定の長期借入金	34,614百万円
長期借入金	145,593百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 101,206百万円

3. 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権	2,205百万円
長期金銭債権	90百万円
短期金銭債務	147,303百万円
長期金銭債務	119百万円

(損益計算書に関する注記)

関係会社との取引高

営業収益	867百万円
営業費用	3,184百万円
営業取引以外の取引高	4,673百万円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度 期首株式数 (株)	増加株式数 (株)	減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	2,479,400	—	—	2,479,400

2. 当事業年度中に行った剰余金の配当に関する事項

(1) 金銭による配当

決 議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基 準 日	効力発生日
2020年6月29日 定時株主総会	普通株式	495	200.00	2020年3月31日	2020年6月30日
2020年7月30日 臨時株主総会	普通株式	2,033	820.00	2020年6月30日	2020年7月31日
2020年11月30日 取締役会	普通株式	2,033	820.00	2020年9月30日	2020年12月18日

(2) 金銭以外による配当

決 議	株式の種類	配当財産の 種類	配当財産の帳簿価額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基 準 日	効力発生日
2020年7月30日 臨時株主総会	普通株式	有価証券	398	160.92	2020年6月30日	2020年7月31日

(注) 当社が保有する中央日本土地建物グループ株式会社の普通株式31千株を現物配当するものであります。

3. 当事業年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項

決 議	株式の 種 類	配当の 原 資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基 準 日	効力発生日
2021年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,512	610.00	2021年3月31日	2021年6月29日

(税効果会計に関する注記)

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

繰延税金資産

投資有価証券評価損	336百万円
出資金評価損	296百万円
販売用不動産評価損	3,256百万円
固定資産除却損	471百万円
減損損失	769百万円
退職給付引当金	791百万円
役員退職慰労引当金	171百万円
未払事業税	210百万円
その他	575百万円
繰延税金資産小計	6,879百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△4,033百万円
評価性引当額小計	△4,033百万円
繰延税金資産合計	2,845百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△43,581百万円
分割時受入資産評価益	△9,381百万円
その他	△240百万円
繰延税金負債合計	△53,204百万円
繰延税金負債の純額	△50,358百万円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

当社は資金運用について安全かつ流動性の高い預金等に限定し、また、資金調達について主に金融機関からの借入による方針であります。

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ております。

借入金の一部のうち変動金利であるものは、その一部についてデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年3月31日（当事業年度決算日）における貸借対照表計上額、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。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（(注2) 参照）。

（単位：百万円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,701	10,701	—
(2) 投資有価証券 その他有価証券	181,691	181,691	—
資産計	192,392	192,392	—
(1) 短期借入金	148,225	148,225	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	301,977	304,375	2,397
負債計	450,202	452,600	2,397
デリバティブ取引	212	212	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項  
資産

(1) 現金及び預金

これら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、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資有価証券

これらの時価については、株式等は取引所の価格、債券は日本証券業協会の公表価格（公社債店頭売買参考統計値）、投資信託については公表されている基準価額によっております。

負債

(1) 短期借入金

短期借入金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、当該帳簿価額によっております。

(2) 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

金利スワップ取引で繰延ヘッジ会計によるものは、取引先金融機関から提示さ

れた価格等に基づき算定しております。また、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（上記(2)参照）。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区 分	貸借対照表計上額
①非上場株式等 *1	21,565
②関係会社株式等 *1	50,498
③出資金等 *1	15,784
④長期預り敷金保証金 *2	25,555

(\*1) 非上場株式等、関係会社株式等及び出資金等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(\*2) 賃貸物件における賃借人から預託されている受入敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(賃貸等不動産に関する注記)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、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。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：百万円)

	貸借対照表計上額	当事業年度末の時価
	当事業年度末残高	
賃貸等不動産	418,307	648,821
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	18,702	48,900

(注1) 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。

(注2) 当事業年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

(注3) 賃貸用オフィスビルの一部については、当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。

## (関連当事者との取引に関する注記)

(単位 百万円)

属性	会社等の名称	議決権等の所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
親会社	中央日本土地建物グループ(株)	被所有直接100%	事業活動の経営管理等	キャッシュ・マネジメント・システムによる資金の借入(注3)	—	短期借入金	147,225
				利息の支払	347	—	—
子会社	日本土地建物販売(株)	所有直接100%	不動産売買・賃貸借の仲介	資金の貸付	—	短期貸付金	1,623
				利息の受取	14	—	—
				配当金の受取	850	—	—
関連会社	(有)ファースト・ユーを営業者とする匿名組合	—	匿名組合出資	分配金の受取	732	その他の関係会社有価証券	23,366

- (注)1. 取引条件については市場価格等を勘案して一般条件同様に決定しております。
2. 取引金額及び期末残高には、消費税等を含めておりません。
3. キャッシュ・マネジメント・システムによる資金の貸付、借入については、基本契約に基づき残高が毎日変動するため、期末残高のみを記載しております。また、金利は市場金利を勘案して決定しております。

## (1株当たり情報に関する注記)

- |    |            |             |
|----|------------|-------------|
| 1. | 1株当たり純資産額  | 102,609円93銭 |
| 2. | 1株当たり当期純利益 | 4,886円50銭   |

(重要な後発事象に関する注記)

(共通支配下の取引等)

2021年4月1日に当社の親会社である中央日本土地建物グループ株式会社（以下、「当社親会社」という。）及び当社を含む同社の連結子会社7社間において、吸収合併及び吸収分割等による事業別組織再編を実施いたしました。

#### 1. 取引の概要

##### (1) 現物配当による日本土地建物販売株式会社の完全子会社化

当社が全株式を直接保有する日本土地建物販売株式会社の全株式を、2021年4月1日で当社親会社へ現物配当することによる完全子会社化（当社親会社直接保有化）

##### (2) 日本土地建物販売株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割

###### ①対象となる事業の名称及びその事業の内容

- i. 事業名称：日本土地建物株式会社（当社）の不動産ソリューション事業  
事業内容：不動産コンサルティング、不動産鑑定評価
- ii. 事業名称：中央不動産株式会社の営業部門の事業  
事業内容：不動産売買・賃貸借の仲介、不動産鑑定評価

###### ②企業結合日

2021年4月1日

###### ③企業結合の法的形式

中央不動産株式会社及び当社を吸収分割会社、日本土地建物販売株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割

###### ④結合後企業の名称

中央日土地ソリューションズ株式会社

##### (3) 当社を吸収合併存続会社とする吸収合併

###### ①結合当事企業の名称及びその事業の内容

###### i. 吸収合併存続会社

名称：日本土地建物株式会社（当社）  
事業内容：オフィスビル・商業施設等の開発・賃貸・管理、マンション・戸建住宅等の開発・販売・賃貸

###### ii. 吸収合併消滅会社

名称：中央不動産株式会社  
事業内容：不動産の所有・賃貸・管理

###### ②企業結合日

2021年4月1日

###### ③企業結合の法的形式

中央不動産株式会社を吸収合併消滅会社、当社を吸収合併存続会社とする吸収合併

④結合後企業の名称

中央日本土地建物株式会社

(4) 日土地ビルサービス株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

①結合当事企業の名称及びその事業の内容

i. 吸収合併存続会社

名称 : 日土地ビルサービス株式会社

事業内容: プロパティマネジメント、不動産の運営管理

ii. 吸収合併消滅会社

名称 : 中央ビルマネジメント株式会社

事業内容: プロパティマネジメント

②企業結合日

2021年4月1日

③企業結合の法的形式

中央ビルマネジメント株式会社を吸収合併消滅会社、日土地ビルサービス株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

④結合後企業の名称

中央日土地ビルマネジメント株式会社

(5) 日土地建設株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

①結合当事企業の名称及びその事業の内容

i. 吸収合併存続会社

名称 : 日土地建設株式会社

事業内容: 建設工事・リニューアル工事、工事の企画・設計・監理

ii. 吸収合併消滅会社

名称 : 中央ビルテクノ株式会社

事業内容: 建物設備工事・設計・施工・請負・保守管理

②企業結合日

2021年4月1日

③企業結合の法的形式

中央ビルテクノ株式会社を吸収合併消滅会社、日土地建設株式会社を吸収合併存続会社とする吸収合併

④結合後企業の名称

中央日土地ファシリティーズ株式会社

(6) 現物配当による中央日土地ビルマネジメント株式会社の完全子会社化

2021年4月1日付で吸収合併後の中央日本土地建物株式会社(当社)が全株式を直接保有する中央日土地ビルマネジメント株式会社の全株式を、2021年4月1日に当社親会社へ現物配当することによる完全子会社化(当社親会社直接保有化)



## (7) 取引の目的を含む取引の概要

日本土地建物グループと中央不動産グループの経営統合により、中央日本土地建物グループは、営業基盤や財務基盤を一元化し拡充させることで、不動産業界での競争力を高め、経営環境の変化に応じた新たな成長戦略を確立するとともに総合不動産業として更に発展することを目標としております。具体的には2020年4月1日付にて株式移転の方式により共同持株会社として当社親会社が設立され、傘下の連結子会社7社を2021年4月1日付にて事業別子会社(「都市開発・分譲・賃貸」「仲介・鑑定・CRE戦略支援」「ビル管理」等)へ再編することにより、投資戦略や各事業部門の専門機能の更なる強化を進め、持続的な成長実現に努めて参る所存であります。なお、本事業別組織再編につきましては、2021年1月開催の各社の臨時株主総会決議を経ております。

## 2. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成31年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成31年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理を行う予定であります。

## (その他の注記)

### (共通支配下の取引等)

#### 1. 取引の概要

##### (1) 対象となった事業の名称

当社において発行した社債に係る権利義務

##### (2) 企業結合日

2020年8月31日

##### (3) 企業結合の法的形式

当社を分割会社とし、中央日本土地建物グループ株式会社を承継会社とする吸収分割です。

##### (4) 結合後企業の名称

変更はありません。

##### (5) その他取引の概要に関する事項

###### ア. 本件分割の目的

中央日本土地建物グループ株式会社は、2020年4月1日付で、当社及び中央不動産株式会社により、共同株式移転の方式によって設立されました。本分割の目的は、当社において発行した社債に係る権利義務を中央日本土地建物グループ株式会社が承継することにより、グループにおける資金調達の一元化を企図したものです。

イ. 吸収分割に係る割当ての内容

本件分割に関し、中央日本土地建物グループ株式会社は当社に対し、対価を交付しません。

ウ. 承継する権利義務

本件分割に際し、中央日本土地建物グループ株式会社が当社から承継する権利義務は、次の各社債による資金調達・償還・管理業務に関する資産、負債、契約上の地位その他の権利義務で、承継する債務と同額の現預金並びに同社が締結している本業務にかかる一切の契約に関する契約上の地位及びこれらに基づき発生した一切の権利義務であり、雇用契約を除きます。また、中央日本土地建物グループ株式会社が承継する権利義務は、法令上承継可能な本業務に係る免許、許可、認可、承認、登録届出等並びに明示的に移転・承継の対象とされた債務以外の本業務に関連するすべての債務（契約に基づき生じるものを含み、未発生のものその他の潜在債務も含む）であります。

銘柄	発行額（残高）	償還期限
第1回無担保社債	7,000百万円	2022年10月26日
第2回無担保社債	3,000百万円	2024年10月24日
第3回無担保社債	7,000百万円	2023年10月25日
第4回無担保社債	3,000百万円	2028年10月25日
第5回無担保社債	10,000百万円	2025年2月20日
第6回無担保社債	5,000百万円	2030年2月20日
合計	35,000百万円	—

なお、中央日本土地建物グループ株式会社が承継する債務は、免責的債務引受の方法によって承継しております。

エ. 吸収分割承継会社の資本金及び資本準備金

中央日本土地建物グループ株式会社は、本件分割により資本金及び準備金の額は増加をしておりません。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成31年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成31年1月16日）に基づき、共通支配下の取引等として処理しております。

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症の影響については、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難な状況にあります。外部情報源の情報等を踏まえ、少なくとも一定期間継続するものと仮定し、繰延税金資産の回収可能性の見積りを行うなど会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多いことから、今後さらに長期化した場合、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、当事業年度以降の当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。