

# 中央日本土地建物株式会社

2022年3月期 決算公告

# 貸借対照表

(2022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>	[ 119,151]	<b>流動負債</b>	[ 331,739]
現金及び預金	27,203	営業未払金	3,321
営業未収入金及び契約資産	1,078	短期借入金	251,098
販売用不動産	60,482	1年内返済予定の長期借入金	65,867
仕掛販売用不動産	15,731	未払法人税等	4,011
販売用不動産信託受益権	10,557	前受金	5,888
その他	4,098	賞与引当金	121
		その他	1,430
<b>固定資産</b>	[ 867,967]	<b>固定負債</b>	[ 338,529]
<b>有形固定資産</b>	( 630,224)	長期借入金	244,441
建築物	152,839	長期預り敷金保証金	36,193
構築物	1,301	繰延税金負債	46,280
機械及び装置	799	再評価に係る繰延税金負債	5,463
工具、器具及び備品	809	退職給付引当金	3,147
土地	464,162	役員退職慰労引当金	622
リース資産	43	資産除去債務	2,189
建設仮勘定	10,268	その他	192
<b>無形固定資産</b>	( 4,731)	<b>負債合計</b>	<b>670,268</b>
借地権	4,248	純資産の部	
その他	482	<b>株主資本</b>	[ 245,596]
<b>投資その他の資産</b>	( 233,011)	資本金	( 17,000)
投資有価証券	163,457	資本剰余金	( 24,434)
関係会社株式	8,511	資本準備金	3,600
その他の関係会社有価証券	50,491	その他資本剰余金	20,834
出資金	4,401	<b>利益剰余金</b>	( 204,161)
関係会社出資金	3	利益準備金	650
敷金及び保証金	3,600	その他利益剰余金	203,511
その他	2,711	固定資産圧縮積立金	5,611
貸倒引当金	△166	別途積立金	22,082
		繰越利益剰余金	175,817
		<b>評価・換算差額等</b>	[ 71,253]
		その他有価証券評価差額金	( 66,601)
		土地再評価差額金	( 4,758)
		繰延ヘッジ損益	( △106)
		<b>純資産合計</b>	<b>316,849</b>
<b>資産合計</b>	<b>987,118</b>	<b>負債・純資産合計</b>	<b>987,118</b>

# 損 益 計 算 書

( 2021年 4 月 1 日 から )  
( 2022年 3 月 31 日 まで )

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	77,099
営 業 原 価	51,179
営 業 総 利 益	25,919
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	12,081
営 業 利 益	13,837
営 業 外 収 益	8,838
受 取 利 息 及 び 配 当 金	8,146
そ の 他	691
営 業 外 費 用	4,614
支 払 利 息	3,866
そ の 他	748
経 常 利 益	18,061
特 別 利 益	24,729
投 資 有 価 証 券 売 却 益	10,104
固 定 資 産 売 却 益	13,791
そ の 他	834
特 別 損 失	2,981
投 資 有 価 証 券 売 却 損	280
投 資 有 価 証 券 評 価 損	90
固 定 資 産 売 却 損	138
固 定 資 産 除 却 損	662
減 損 損 失	1,534
統 合 関 連 費 用	275
税 引 前 当 期 純 利 益	39,810
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	7,782
法 人 税 等 調 整 額	2,497
当 期 純 利 益	29,530

# 株主資本等変動計算書

( 2021年4月1日から  
2022年3月31日まで )

(単位：百万円)

	株 主 資 本							株主資本 合 計
	資 本 金	資 本 剰 余 金		利 益 剰 余 金				
		資本準備金	そ の 他 資本剰余金	利益準備金	そ の 他 利 益 剰 余 金			
				固定資産 圧縮積立金	別途積立金	繰越利益 剰 余 金		
当 期 首 残 高	17,000	3,600	9,465	650	—	22,082	102,585	155,383
当 期 変 動 額								
剰余金の配当			△9,874				△2,332	△12,207
当期純利益							29,530	29,530
合併による増加			20,027				43,389	63,417
会社分割による増加			1,252				7,880	9,132
分割型の会社分割による減少			△35				△19	△55
固定資産圧縮積立金の積立					5,611		△5,611	—
土地再評価差額金の取崩							394	394
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	11,369	—	5,611	—	73,232	90,213
当 期 末 残 高	17,000	3,600	20,834	650	5,611	22,082	175,817	245,596

	評 価 ・ 換 算 等			純資産合計
	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	土 再 評 額	地 価 金 繰 へ ッ 延 ジ 益	
当 期 首 残 高	99,175	—	△147	254,411
当 期 変 動 額				
剰余金の配当				△12,207
当 期 純 利 益				29,530
合併による増加	10,865	5,152	△68	79,366
会社分割による増加				9,132
分割型の会社分割による減少				△55
固定資産圧縮積立金の積立				—
土地再評価差額金の取崩				394
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△43,439	△394	109	△43,723
当期変動額合計	△32,573	4,758	41	62,438
当 期 末 残 高	66,601	4,758	△106	316,849

# 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

市場価格のない株式等以外のもの……………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  
なお、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)については、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。

(2) デリバティブ……………時価法

### (3) 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産……………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)  
産及び販売用不動産信託受益権

## 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……………リース期間を耐用年数とし、残存価額を零(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. 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）は以下のとおりであります。

##### ① 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。

##### ② 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。

#### 5. 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。

6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

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

(会計方針の変更に関する注記)

1 収益認識に関する会計基準等の適用（会計基準等の改正等に伴う会計方針の変更）

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんど全ての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに行われた契約変更について、全ての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当事業年度の期首の利益剰余金に加減しております。

また、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「営業未収入金」は、当事業年度より「営業未収入金及び契約資産」に含めて表示すること

としました。

この結果、当事業年度の期首利益剰余金に与える影響はなく、当事業年度の計算書類に与える影響は軽微であります。

## 2 時価の算定に関する会計基準等の適用（会計基準等の改正等に伴う会計方針の変更）

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。これにより、従来、時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品とされていた市場価格のない有価証券のうち、株式等以外のものについては取得原価をもって貸借対照表価額としておりましたが、観察可能なインプットを入手できない場合であっても、入手できる最良の情報に基づく観察できないインプットを用いて算定した時価をもって貸借対照表価額としております。

（表示方法の変更に関する注記）

（貸借対照表関係）

前事業年度において固定負債の「その他」に含めておりました「資産除去債務」（前事業年度785百万円）は、金額的重要性が高まったため、当事業年度より独立掲記しております。

（会計上の見積りに関する注記）

### 1. 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：1,534百万円

対象となる資産の残高：630,049百万円

#### (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、主に以下のとおりです。

##### (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。
- 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。

## 2. 販売用不動産等の評価

### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	: 60,482百万円
仕掛販売用不動産	: 15,731百万円
販売用不動産信託受益権	: 10,557百万円
評価損計上額	: ー百万円

## (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

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。

### ②主要な仮定

各販売用不動産等において、過去の販売実績、類似取引事例、鑑定評価額及び今後の市場動向等を踏まえて策定した事業計画を用いて正味売却価額を算定しており、分譲マンション等や投資家向け物件の販売見込額等を主要な仮定としております。

なお、新型コロナウイルス感染症の今後の拡がり方や収束時期を予測することは引き続き困難な状態にありますが、少なくとも一定期間継続するものと仮定しております。

### ③翌事業年度の計算書類に与える影響

販売用不動産等の評価にあたっては②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、翌事業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。

## (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	71,125百万円
土 地	217,817百万円
建設仮勘定	633百万円
投資有価証券	27,805百万円
出 資 金	1,750百万円

上記に対応する債務

1年内返済予定の長期借入金	29,507百万円
長期借入金	175,858百万円
預り敷金	375百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 163,862百万円

### 3. 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権	82百万円
長期金銭債権	164百万円

短期金銭債務	251,190百万円
長期金銭債務	217百万円

#### 4. 保有目的の変更

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

#### 5. 土地の再評価

当社は、土地の再評価に関する法律(1998年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

- ・再評価の方法は、土地の再評価に関する法律施行令(1998年3月31日公布政令第119号)第2条第4号に定める路線価により算出しております。
- ・再評価を行った年月日は、2002年3月31日であります。
- ・再評価を行った土地の当事業年度末における時価と再評価後の帳簿価額の合計額との差額は該当ありません。

#### (損益計算書に関する注記)

##### 1. 関係会社との取引高

営業収益	1,158百万円
営業費用	5,362百万円
営業取引以外の取引高	7,493百万円

##### 2. 減損損失

当事業年度において、当社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、当事業年度において売却を予定しているグループ4件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(1,534百万円)として特別損失に計上いたしました。

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。

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

(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
2021年6月28日 定時株主総会	普通株式	1,512	610.00	2021年3月31日	2021年6月29日
2021年11月26日 取締役会	普通株式	793	320.00	2021年9月30日	2021年12月24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
2021年1月27日 臨時株主総会	普通株式	有価証券	9,901	—	—	2021年4月1日

(注) 1. 旧日本土地建物販売株式会社及び統合後の中央日土地ビルマネジメント株式会社の普通株式を現物配当したものであります。

2. 配当財産の全てを当社普通株式の唯一の株主である中央日本土地建物グループ株式会社に対して割り当てることとしており、1株当たり配当額は定めておりません。

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
2022年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	793	320	2022年3月31日	2022年6月28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	403百万円
出資金評価損	296百万円
販売用不動産評価損	3,699百万円
固定資産除却損	339百万円
資産除去債務	670百万円
減損損失	1,795百万円
退職給付引当金	963百万円
役員退職慰労引当金	190百万円
未払事業税	257百万円
その他	328百万円
繰延税金資産小計	8,945百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△5,240百万円
評価性引当額小計	△5,240百万円
繰延税金資産合計	3,704百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△29,131百万円
合併・分割時受入資産評価益	△18,135百万円
固定資産圧縮積立金	△2,476百万円
資産除去債務に対応する有形固定資産	△225百万円
その他	△15百万円
繰延税金負債合計	△49,984百万円
繰延税金負債の純額	△46,280百万円

(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

2022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、市場価格のない株式等は、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) 投資有価証券			
その他有価証券	140,574	140,574	-
資産計	140,574	140,574	-
(1) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	310,309	311,905	1,595
負債計	310,309	311,905	1,595
デリバティブ取引	△153	△153	-

(\*1) 現金及び預金並びに短期借入金については、短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、記載を省略しております。

(\*2) 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。また、当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。なお、市場価格のない株式等には非上場株式等が含まれ、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日）第5項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。また、組合出資金等は匿名組合、投資事業有限責任組合等であり、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日）第27項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

（単位：百万円）

区 分	当事業年度末
市場価格のない株式等	18,727
組合出資金等	4,155

（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	522,650	813,839
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	107,398	137,700

(注1) 貸借対照表計上額は取得原価から減価償却累計額及び減損損失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」に基づいて当社親会社の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。

(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2)	—	短期借入金	251,098
				利息の支払	1,289	—	—
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	1,266	その他の関係会社有価証券	30,216

(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. 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。

### (収益認識に関する注記)

#### 1. 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「計算書類 個別注記表 重要な会計方針に係る事項に関する注記 4. 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(1株当たり情報に関する注記)

1.	1株当たり純資産額	127,792円93銭
2.	1株当たり当期純利益	11,910円53銭

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(その他の注記)

(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. 実施した会計処理の概要

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

### (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が、外部情報源の情報等を踏まえ、少なくとも一定期間継続するものと仮定し、繰延税金資産の回収可能性、減損の兆候・認識・測定、販売用不動産に係る正味売却価額等に関する会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多いことから、今後さらに長期化した場合、賃料の減少、開発プロジェクトの計画スケジュール変更や、住宅分譲における需要面への影響等、当事業年度以降の当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。