

# 中央日本土地建物株式会社

2023年3月期 決算公告

# 貸借対照表

(2023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>	[ 185,243]	<b>流動負債</b>	[ 472,427]
現金及び預金	88,844	営業未払金	30,297
営業未収入金及び契約資産	3,450	短期借入金	371,664
販売用不動産	68,959	1年内返済予定の長期借入金	64,312
仕掛販売用不動産	16,708	前受金	4,926
販売用不動産信託受益権	4,337	賞与引当金	206
その他	2,942	その他	1,019
<b>固定資産</b>	[ 893,944]	<b>固定負債</b>	[ 275,649]
<b>有形固定資産</b>	( 666,177)	長期借入金	182,708
建物	149,996	長期預り敷金保証金	34,410
構築物	1,204	繰延税金負債	46,590
機械及び装置	760	再評価に係る繰延税金負債	5,463
工具、器具及び備品	847	退職給付引当金	3,155
土地	495,028	役員退職慰労引当金	681
リース資産	35	資産除去債務	2,560
建設仮勘定	18,306	その他	78
<b>無形固定資産</b>	( 4,697)	<b>負債合計</b>	<b>748,076</b>
借地権	4,248	純資産の部	
その他	449	<b>株主資本</b>	[ 262,295]
<b>投資その他の資産</b>	( 223,069)	資本金	( 17,000)
投資有価証券	157,895	資本剰余金	( 24,434)
関係会社株式	13,751	資本準備金	3,600
その他の関係会社有価証券	43,025	その他資本剰余金	20,834
出資金	3,175	<b>利益剰余金</b>	( 220,860)
関係会社出資金	3	利益準備金	650
敷金及び保証金	2,626	その他利益剰余金	220,210
その他	2,754	固定資産圧縮積立金	6,420
貸倒引当金	△163	別途積立金	22,082
		繰越利益剰余金	191,707
		<b>評価・換算差額等</b>	[ 68,816]
		その他有価証券評価差額金	( 63,855)
		土地再評価差額金	( 4,758)
		繰延ヘッジ損益	( 202)
		<b>純資産合計</b>	<b>331,112</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,079,188</b>	<b>負債・純資産合計</b>	<b>1,079,188</b>

# 損 益 計 算 書

( 2022年 4月 1日 から  
2023年 3月 31日 まで )

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	91,501
営 業 原 価	62,869
営 業 総 利 益	28,632
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	12,533
営 業 利 益	16,098
営 業 外 収 益	11,905
受 取 利 息 及 び 配 当 金	11,137
そ の 他	767
営 業 外 費 用	5,345
支 払 利 息	4,203
そ の 他	1,141
経 常 利 益	22,658
特 別 利 益	4,634
投 資 有 価 証 券 売 却 益	626
固 定 資 産 売 却 益	3,642
そ の 他	364
特 別 損 失	2,555
投 資 有 価 証 券 評 価 損	211
固 定 資 産 売 却 損	1,077
固 定 資 産 除 却 損	415
減 損 損 失	851
税 引 前 当 期 純 利 益	24,737
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	4,968
法 人 税 等 調 整 額	1,408
当 期 純 利 益	18,360

# 株主資本等変動計算書

(2022年4月1日から  
2023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	20,834	650	5,611	22,082	175,817	245,596
当 期 変 動 額								
剰余金の配当							△1,661	△1,661
当 期 純 利 益							18,360	18,360
固定資産圧縮積立金の積立					809		△809	-
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	809	-	15,889	16,698
当 期 末 残 高	17,000	3,600	20,834	650	6,420	22,082	191,707	262,295

	評 価 ・ 換 算				純資産合計
	評 差	他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	土 地 再 評 価 額	繰 上 延 損 益	
当 期 首 残 高		66,601	4,758	△106	316,849
当 期 変 動 額					
剰余金の配当					△1,661
当 期 純 利 益					18,360
固定資産圧縮積立金の積立					-
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△2,746		-	309	△2,436
当期変動額合計	△2,746		-	309	14,262
当 期 末 残 高		63,855	4,758	202	331,112

# 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

投資事業有限責任組合及び……………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  
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)

### (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……………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……………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. 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)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。これにより、投資信託財産が不動産である投資信託について、市場における取引価格が存在せず、解約等に関して市場参加者からリスクの対価を求められるほどの重要な制限がある場合、従来は取得原価をもって貸借対照表価額としておりましたが、入手し得る直近の基準価額を時価とみなし、時価評価する方法へ変更しております。



(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：851百万円

対象となる資産の残高：637,825百万円

(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。

### 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	: 68,959百万円
仕掛販売用不動産	: 16,708百万円
販売用不動産信託受益権	: 4,337百万円
評価損計上額	: 636百万円

### (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による影響は、長期化により当社の事業活動に一定の影響を及ぼしているものの、重要な影響が発生していないことを踏まえ、当面、一定の影響が継続する状況で推移し、徐々に回復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	65,151百万円
土 地	208,399百万円
建設仮勘定	1,412百万円
投資有価証券	25,969百万円
出 資 金	1,435百万円

上記に対応する債務

1年内返済予定の長期借入金	41,778百万円
長期借入金	136,372百万円
預り敷金	375百万円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 170,344百万円

3. 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権	23百万円
長期金銭債権	51百万円
短期金銭債務	371,866百万円
長期金銭債務	224百万円

4. 保有目的の変更

保有目的変更により、有形固定資産708百万円を販売用不動産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	759百万円
営業費用	3,411百万円
営業取引以外の取引高	11,025百万円

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（851百万円）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(5件)	土地及び建物他	京都府京都市他	851百万円

(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

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
2022年6月27日 定時株主総会	普通株式	793	320	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	867	350	2022年9月30日	2022年12月23日

### 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
2023年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	3,843	1,550	2023年3月31日	2023年6月27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	435百万円
出資金評価損	212百万円
販売用不動産評価損	2,267百万円
固定資産除却損	271百万円
資産除去債務	784百万円
減損損失	1,775百万円
退職給付引当金	966百万円
役員退職慰労引当金	208百万円
未払事業税	90百万円
その他	335百万円
繰延税金資産小計	7,346百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△4,438百万円
評価性引当額小計	△4,438百万円
繰延税金資産合計	2,908百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△27,895百万円
合併・分割時受入資産評価益	△18,277百万円
固定資産圧縮積立金	△2,833百万円
資産除去債務に対応する有形固定資産	△304百万円
その他	△187百万円
繰延税金負債合計	△49,498百万円
繰延税金負債の純額	△46,590百万円

#### (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及び親会社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

2023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	142,812	142,812	-
資産計	142,812	142,812	-
(1) 1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	247,021	246,774	△247
負債計	247,021	246,774	△247
デリバティブ取引	△47	△47	-

(\*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 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。

（単位：百万円）

区 分	当事業年度末
市場価格のない株式等	11,943
組合出資金等	3,139

(\*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。

(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	618,364	919,176
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	19,460	45,380

(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。

(注4) 内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業(貸借対照表計上額25,606百万円)及び虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業(貸借対照表計上額3,031百万円)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。

(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	371,664
				利息の支払	2,198	—	—

(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と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	133,545円24銭
2.	1株当たり当期純利益	7,405円06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)

(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による影響の長期化は、当社の事業活動に一定の影響を及ぼしているものの、重要な影響は発生しておりません。これに伴い、繰延税金資産の回収可能性、減損損失の兆候・認識・測定、販売用不動産の評価等に関する会計上の見積りにあたっては、一定の影響が継続するものの徐々に回復するものと仮定し、計算書類作成時に入手可能な情報に基づき、当事業年度末現在における最善の見積りを行っております。しかしながら、これらの見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌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。