【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】	2020年６月29日
【事業年度】	第79期(自　2019年４月１日　至　2020年３月31日)
【会社名】	日本土地建物株式会社
【英訳名】	NIPPON TOCHI-TATEMONO Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　　平　松　哲　郎
【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　　穂　満　敏　朗
【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　　穂　満　敏　朗
【縦覧に供する場所】	日本土地建物株式会社　関西支社 (大阪市中央区北浜三丁目６番13号)

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74期	第75期	第76期	第77期	第78期	第79期
決算年月		2015年10月	2016年10月	2017年10月	2018年10月	2019年３月	2020年３月
営業収益	(百万円)	78,346	74,645	65,674	58,306	27,734	72,132
経常利益	(百万円)	13,633	14,482	15,308	15,487	8,764	17,937
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	15,975	11,534	18,621	10,973	10,912	16,015
包括利益	(百万円)	34,327	6,316	46,306	20,035	△1,722	△853
純資産額	(百万円)	149,413	154,880	199,934	218,668	215,878	211,552
総資産額	(百万円)	607,605	626,863	674,414	739,691	719,668	745,000
１株当たり純資産額	(円)	60,557.17	62,738.03	81,234.17	88,922.56	87,697.03	86,813.79
１株当たり当期純利益	(円)	6,577.91	4,749.35	7,667.36	4,517.69	4,492.61	6,586.51
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	(円)	―	―	―	―	―	―
自己資本比率	(%)	24.2	24.3	29.3	29.2	29.6	28.3
自己資本利益率	(%)	12.7	7.7	10.7	5.3	5.3	7.6
株価収益率	(倍)	―	―	―	―	―	―
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	25,397	21,647	18,384	5,871	△1,293	14,123
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	△19,004	△43,825	△2,828	△40,292	22,798	△39,175
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	△9,789	21,361	△9,736	36,540	△14,720	33,724
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	15,661	14,845	20,664	22,783	29,568	36,963
従業員数	(名)	1,014	1,087	1,078	1,078	1,072	1,044

(注) １ 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
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、記載しておりません。
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おりません。
４ 従業員数は、就業人員数を表示しております。
５ 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年２月16日）等を第77期末から適用し、第76期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
６ 2019年１月30日開催の第77期定時株主総会決議により、決算期を10月31日から３月31日に変更しました。従って、第78期は2018年11月１日から2019年３月31日の５ヶ月間となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第74期	第75期	第76期	第77期	第78期	第79期
決算年月		2015年10月	2016年10月	2017年10月	2018年10月	2019年３月	2020年３月
営業収益	(百万円)	58,539	58,541	46,426	40,401	20,306	55,756
経常利益	(百万円)	10,209	10,943	12,070	12,459	8,730	14,928
当期純利益	(百万円)	16,432	9,497	17,626	9,417	7,977	14,179
資本金	(百万円)	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000
発行済株式総数	(株)	2,604,000	2,604,000	2,604,000	2,604,000	2,604,000	2,479,400
純資産額	(百万円)	136,067	139,377	182,472	199,085	193,600	190,338
総資産額	(百万円)	546,840	565,284	613,614	657,273	658,166	688,327
１株当たり純資産額	(円)	54,879.19	56,214.11	73,595.35	80,295.82	78,083.74	76,768.00
１株当たり配当額 (１株当たり中間配当額)	(円)	300.00 (120.00)	400.00 (160.00)	400.00 (160.00)	400.00 (160.00)	160.00 (―)	400.00 (200.00)
１株当たり当期純利益	(円)	6,627.47	3,830.60	7,109.34	3,798.20	3,217.49	5,718.85
潜在株式調整後 １株当たり当期純利益	(円)	―	―	―	―	―	―
自己資本比率	(%)	24.9	24.7	29.7	30.3	29.4	27.7
自己資本利益率	(%)	14.5	6.9	11.0	4.9	4.1	7.4
株価収益率	(倍)	―	―	―	―	―	―
配当性向	(%)	4.5	10.4	5.6	10.5	5.0	7.0
従業員数	(名)	304	307	292	310	308	325

(注) 1　営業収益には、消費税等は含まれておりません。
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、記載しておりません。
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おりません。
4　従業員数は、就業人員数を表示しております。
5　「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号　2018年２月16日）等を第77期末から適用し、第76期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
6　2019年１月30日開催の第77期定時株主総会決議により、決算期を10月31日から３月31日に変更しました。従って、第78期は2018年11月１日から2019年３月31日の５ヶ月間となっております。

(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】

当社は、1954年５月の設立以来、事務所用ビルの賃貸・管理を営業の中核としていましたが、1964年以降、宅地の造成・分譲事業、マンションや戸建住宅の分譲事業等にも進出し事業の多様化を図って来ました。

近年には分社化による事業の展開を進めることで当社グループによる経営規模の拡大を図る一方、不動産の証券化等の新規事業分野にも取り組み、不動産に関するあらゆる業務に対処し得る総合不動産業としての地歩を固めております。また、2014年11月、日新建物㈱との事業統合を行い、経営基盤の強化を図りました。さらに、2019年３月に中央不動産株式会社と当社は経営統合に関する基本合意に達し、2020年4月に共同持株会社「中央日本土地建物グループ株式会社」を設立致しました。

なお、今日までの変遷の概略は次のとおりであります。

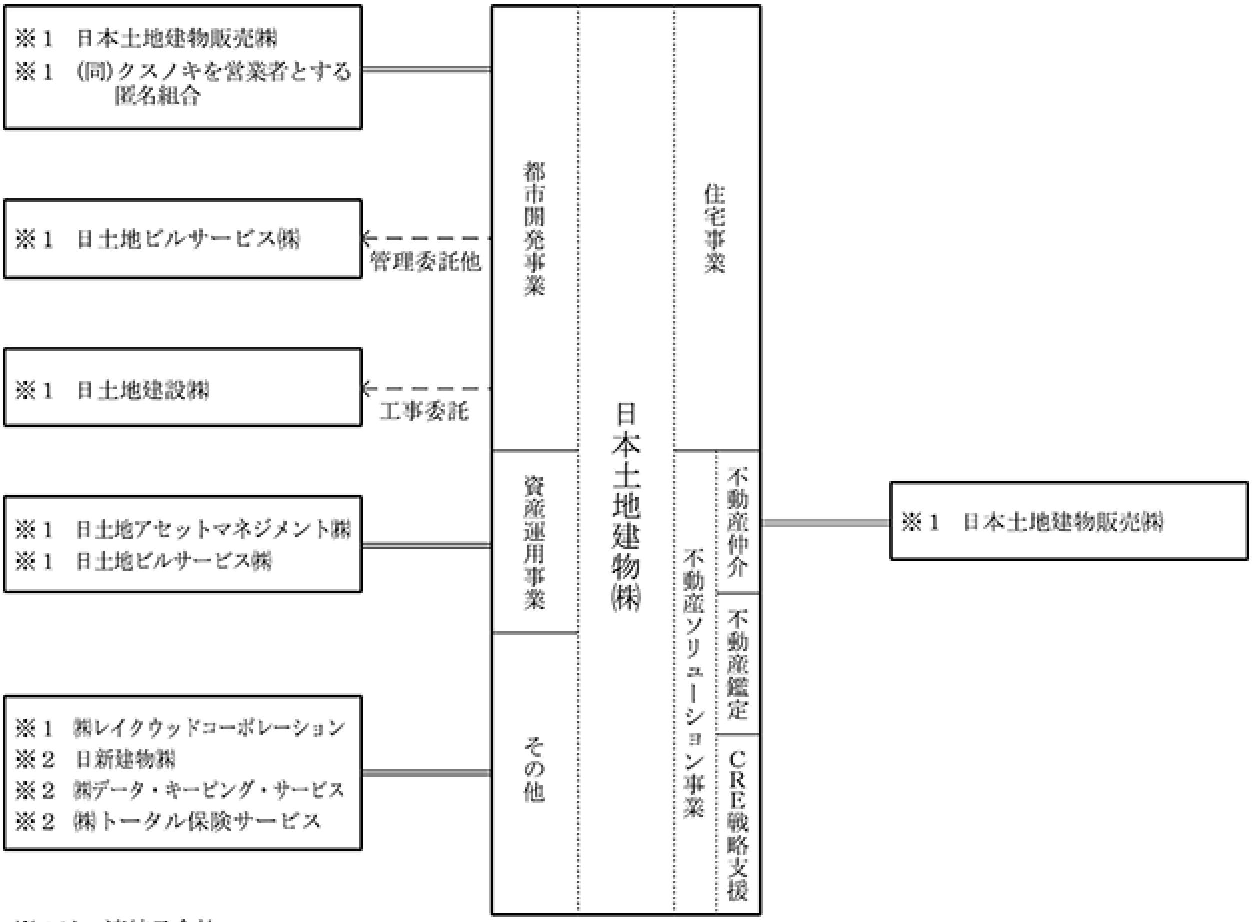
年月	事項
1954年５月	「勧友ビルディング株式会社」として設立、資本金20百万円
1955年９月	不動産鑑定評価業務開始
1956年４月	宅地建物取引業者登録、不動産仲介業務開始
1960年４月	ビル清掃・管理業務開始
1961年12月	「浪速建物株式会社」を合併し、社名を「勧銀土地建物株式会社」に変更、同社より淀屋橋勧銀ビル(現　日土地淀屋橋ビル)を継承、大阪支社(現　関西支社)を開設
1964年11月	横浜市鴨居分譲地販売開始
1965年２月	川崎市百合ヶ丘分譲地販売開始
1974年１月	社名を「日本土地建物株式会社」に変更
1974年８月	千代田区霞が関に日土地ビル竣工、同ビルに本社移転
1983年４月	日土地静岡ビル竣工
1985年８月	日土地名古屋ビル竣工
1992年11月	「日土地総合管理株式会社」(現「日土地ビルサービス株式会社」、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「日土地建設株式会社」、連結子会社)設立
1998年５月	不動産特定共同事業許可
1999年１月	住宅企画部門を「日本土地建物販売株式会社」へ業務移管
1999年４月	不動産仲介部門を「日本土地建物販売株式会社」へ業務移管
2000年11月	不動産投資顧問業登録
2001年７月	「日本土地建物販売株式会社」と「勧業不動産株式会社」が合併、「勧業日土地販売株式会社」(現「日本土地建物販売株式会社」、連結子会社)となる
2001年９月	甲子園シルバーホーム竣工
2001年10月	新大崎勧業ビルディング取得
2002年５月	「日土地ビルサービス株式会社」が「ISO9001」を取得
2002年11月	日土地西新宿ビル竣工
2003年７月	Azabu Manor竣工
2003年９月	「日土地建設株式会社」が「ISO9001」を取得 日土地京橋ビル竣工
2004年１月	資本金50億円に増資
2004年３月	私募ファンド「ネオパスエイリスファンド」組成
2006年４月	虎ノ門イーストビルディング竣工
2006年７月	汐留芝離宮ビルディング竣工
2007年１月	「ＣＲＥマネジメント推進コンソーシアム」設立に参画
2008年７月	「日土地アセットマネジメント株式会社」が金融商品取引業登録
2009年３月	芝浦ルネサイトタワー竣工
2009年10月	日土地千葉ビル竣工 資本金170億円に増資
2010年３月	日土地御徒町ビル竣工
2010年７月	日土地山下町ビル竣工
2010年10月	日土地日本橋イーストビル竣工
2012年４月	連結子会社「勧友エンタープライズ株式会社」を吸収合併
2013年５月	京橋イーストビル竣工
2014年１月	大崎ウィズタワー竣工
2014年11月	「日新建物株式会社」と事業統合（吸収分割） 「日本土地建物販売株式会社」の住宅事業を統合（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」組成
2016年８月	住宅マスターブランド「BAUS（バウス）」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
2019年３月	「中央不動産株式会社」と経営統合に関する基本合意書を締結
2020年４月	株式移転により共同持株会社「中央日本土地建物グループ株式会社」を設立

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社６社ほかにより構成され、その主要な事業、及び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、セグメントと同一の区分であります。

都市開発事業 ……	当社及び連結子会社「日本土地建物販売㈱」ほかは、オフィスビル・商業施設等の事業用不動産の取得、開発、賃貸及び運営業務をしております。 連結子会社「日土地ビルサービス㈱」は、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)をしております。 連結子会社「日土地建設㈱」は、建築工事、ビルリニューアル工事をしております。
住宅事業 ……	当社は、マンション・戸建住宅の企画、開発、販売をしております。
不動産ソリューション事業 ……	当社及び連結子会社「日本土地建物販売㈱」は、不動産売買・賃貸借の仲介をしております。 当社は不動産鑑定評価業務、CRE戦略支援をしております。
資産運用事業 ……	連結子会社「日土地アセットマネジメント㈱」は、不動産ファンドの企画・組成・運用をしております。 連結子会社「日土地ビルサービス㈱」は、不動産ファンド等のPM(プロパティマネジメント)をしております。 当社は、不動産証券化等に関わるコンサルティング業務をしております。
その他 ……	連結子会社「㈱レイクウッドコーポレーション」ほかはゴルフ場の運営などをしております。

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

4 【関係会社の状況】

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)					
日本土地建物販売㈱	東京都千代田区	450	不動産販売、不動産仲介、不動産賃貸	100.0	事務所の賃貸 役員の兼任１名
日土地ビルサービス㈱	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	当社保有不動産の管理・運営委託
日土地建設㈱ (注)４	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	当社建築請負工事の発注 役員の兼任１名
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	事務所の賃貸 役員の兼任１名
㈱レイクウッドコーポレーション (注)３	神奈川県中郡大磯町	480	ゴルフ場の経営	100.0	役員の兼任１名
(同)クスノキを営業者とする匿名組合 (注)４	東京都中央区	3,900	不動産賃貸	― 〔100.0〕	当社が匿名組合出資
(持分法適用関連会社)					
日新建物㈱	東京都港区	90	不動産賃貸	23.3	―
㈱データ・キーピング・サービス	東京都千代田区	120	保管棚賃貸業	49.0	役員の兼任１名
㈱トータル保険サービス	東京都文京区	350	総合保険代理店	42.2	―

(注) 1 「議決権の所有割合」欄の〔 〕内は出資総額に対する出資比率であります。
2 ㈲ネオパス・エフアイエスを営業者とする匿名組合は、当期に清算結了し、子会社でなくなりました。
3 ㈱レイクウッドコーポレーションは、追加取得により100%の子会社となりました。
4 特定子会社であります。
5 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。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2020年３月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	238
住宅事業	49
不動産ソリューション事業	196
資産運用事業	58
その他	411
全社(共通)	92
合計	1,044

(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未満のため記載を省略しております。

(2) 提出会社の状況

2020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)
325	44.5	11.6	7,482

セグメントの名称	従業員数(名)
都市開発事業	115
住宅事業	47
不動産ソリューション事業	69
資産運用事業	2
全社(共通)	92
合計	325

(注) 1 従業員は就業人員数(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未満のため記載を省略しております。

(3) 労働組合の状況

当社グループの労働組合は、日本土地建物労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はありません。

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

当社グループは中央不動産株式会社とともに、本年４月１日に共同持株会社である中央日本土地建物グループ株式会社を設立し、両社の経営統合を行いました。今後は、安定した事業基盤をベースに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まいります。

そして、中央日本土地建物グループは、「未来を共創する。」というスローガンのもと、未来を見据えた新たな挑戦や成長への投資にも積極的に取り組み、「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」を目指してまいります。

(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、新型コロナウイルス感染拡大により、足元では世界的に急激な景気後退局面入りが懸念され、先行き不透明な状況が当面継続するものと思われます。不動産業界においても、一部テナントより賃貸料の支払猶予や減額が要請されているほか、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も懸念されます。

一方で、中・長期的には本格的な少子高齢化・人口減少によるオフィス需要の変化、「働き方改革」の進展によるシェアオフィス・スモールオフィスなどオフィス形態の多様化が更に進むと見られます。また、今般の新型コロナウイルス禍を教訓とした、在宅勤務・リモートワークに適した住宅の在り方、IoT・AIの活用など、いわゆる不動産テックへの対応も急務と考えられます。更にESG（環境・社会・ガバナンス）、SDGｓ（持続可能な開発目標）など世界的な要請も高まっております。このようなニーズの変化や社会的要請に対し、新たな発想による開発力、サービス力の強化に努め、ビジネスチャンスにつなげていく所存であります。

このような事業環境のもと、当社グループでは2019年３月に中央不動産株式会社と両社の経営統合に関する基本合意に達し、本年4月に共同持株会社「中央日本土地建物グループ株式会社」を設立致しました。2021年４月には、持株会社傘下各社を事業別子会社（「都市開発・分譲・賃貸」、「仲介・鑑定・CRE戦略支援」、「ビル管理」等）に再編する予定です。

グループ内の営業・財務基盤の一元化による安定した経営基盤をベースに、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まいります。

2 【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。

(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。

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。

(2) 都市開発事業について

当社グループは、東京、大阪の都心部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が、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。

(3) 法的規制について

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。

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。

(4) 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減計上などにより、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。

(5) 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。

(6) 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。

新型コロナウイルスの拡大は、少なくとも一定期間継続するものと仮定しておりますが、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。

3 【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

当社は2019年１月30日開催の第77期定時株主総会の決議により、事業年度を10月31日から３月31日に変更いたしました。これにより、前事業年度が2018年11月１日から2019年３月31日までの変則決算となっており、当連結会計年度の経営成績等の概況における業績に関する前期比増減については記載をしておりません。

① 経営成績等の状況

当連結会計年度のわが国経済は、米中貿易摩擦や英国のEU離脱問題、あるいは日本国内での相次ぐ自然災害などの不安定要因はあったものの、雇用・所得環境の改善や企業収益の高水準での推移を背景に概ね堅調に推移していました。しかしながら、年明け以降、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、景気に対する先行き不透明感が急速に広がりました。

不動産業界においては、賃貸オフィス市場では引き続き過去最低水準での空室率や賃料の緩やかな上昇が継続しています。一方、住宅市場においては、新築分譲マンションの販売価格は高水準で安定しているものの、契約率に陰りがみられる傾向が継続しています。

新型コロナウイルスの感染拡大による影響は、少なくとも一定期間継続するものと仮定して、会計上の見積を行っております。しかしながら、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、翌連結会計年度の当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼすおそれがあります。

このような事業環境の下、当社グループでは、2016年11月に策定した「中期経営計画2019」の最終年度として、収益力・財務基盤の強化、新規事業領域及び建替え戦略の推進等を通じた成長戦略の実現に取り組んでまいりました。

以上の結果、当連結会計年度の営業収益は72,132百万円、営業利益は15,731百万円、経常利益は17,937百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は16,015百万円となりました。

（売上高・営業利益）

当連結会計年度における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

稼働中のオフィスビル「赤坂日ノ樹ビル」（東京都港区）、「エフスペース八丁堀ビル」（広島市中区）の２物件の取得や、新たな取り組みとして米国コアファンドへの出資、物流施設用地の取得などを行いました。また、2019年７月に当社「日土地淀屋橋ビル」（大阪市中央区）の建替えを含む「淀屋橋駅東地区都市再生事業」に係る都市計画案が承認されました（2025年竣工予定　地下４階地上28階建）。また、新たな中規模オフィスブランドとして「REVZO（レブゾ）」を展開し、その１号物件として「REVZO虎ノ門」（東京都港区）を本年６月に竣工する予定です。

当連結会計年度においては、主力である不動産賃貸収入を中心に、営業収益は44,310百万円、セグメント利益（営業利益）は17,162百万円となりました。

(b) 住宅事業

住宅ブランド「バウス」の分譲マンション「バウス品川戸越」、「バウス西葛西清新町」、「バウス武蔵境」、「バウス世田谷上町」、「バウス目白御留山」、「バウス津田沼」の６物件と共同事業として「ブリリア上野ガーデン」の計7物件、分譲戸建て「バウスガーデン新百合ヶ丘ケーニッヒヴィラ」、「バウスガーデン西荻南」の２物件の販売を開始しました。また、新たに立ち上げた単身者・DINKS世帯向け賃貸マンションブランド「バウスフラッツ」では、「バウスフラッツ住吉」、「バウスフラッツ中野坂上」の２物件が新たに竣工致しました。

当連結会計年度においては、「バウス横須賀中央」、「バウス朝霞根岸台」及び「バウス世田谷上町」などの住宅分譲収入を計上し、営業収益は17,447百万円、セグメント利益（営業利益）は441百万円となりました。

(c) 不動産ソリューション事業

顧客基盤の拡大に向け、アライアンス先の拡充を図るとともに、お客様ニーズの実現へ向け総合不動産業としての当社グループのノウハウを結集し、迅速で最適なソリューションの提供に努めました。

当連結会計年度においては、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、事業用不動産の転売収入などを計上し、営業収益は4,905百万円、セグメント利益（営業利益）は1,505百万円となりました。

(d) 資産運用事業

日土地アセットマネジメントが運用する私募リート「日本土地建物プライベートリート投資法人」（以下「NTPR」という）で当社所有物件１物件を含む７物件（投資額約100億円）を取得しました。この結果、NTPRの運用資産残高は取得価格ベースで約953億円に成長いたしました。また、投資家向けに4,650口（約52億円）の新規投資口を発行し、発行済投資口総数は55,009口となりました。

当連結会計年度においては、NTPR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2,533百万円、セグメント利益（営業利益）は809百万円となりました。

(e) その他

当連結会計年度においては、営業収益は3,645百万円となりましたが、設備投資などにより、セグメント損失（営業損失）は89百万円となりました。

(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6,073百万円となりました。また、営業外費用は、支払利息等により3,868百万円となりました。これらにより、経常利益は17,937百万円となりました。

(特別損益)

特別利益は、固定資産売却益、投資有価証券売却益により2,099百万円となりました。一方、特別損失は、固定資産売却損、投資有価証券評価損、及び本社統合費用などを計上し、1,615百万円となりました。

(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18,422百万円を計上し、法人税、住民税及び事業税3,500百万円、法人税等調整額△1,035百万円などを計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は16,015百万円となりました。

(参考情報)

当連結会計年度に対応する前年同一期間との業績比較及び事業セグメント利益の状況は以下の通りです。なお、前年同一期間の数値は、前期の決算実績を基礎として算出した参考数値であり、会計監査は受けておりません。（以下の表の計数は億円単位未満を四捨五入しております。）

(単位：億円)

区分	(参考)前年同一期間 (2018年４月～2019年３月)	当連結会計年度 (2019年４月～2020年３月)	増減額	増減率 (%)
営業収益	629	721	93	+14.8
営業利益	142	157	16	+11.0
経常利益	163	179	16	+9.8
親会社株主に帰属する当期純利益	161	160	△1	△0.6

(参考：前年同一期間)　　(単位：億円)

区分	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	その他	調整額	連結合計
営業収益	435	87	49	22	40	△5	629
営業損益	162	△2	10	6	△0	△34	142

(当連結会計年度)　(単位：億円)

区分	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	その他	調整額	連結合計
営業収益	443	174	49	25	36	△7	721
営業損益	172	4	15	8	△1	△41	157

② 財政状態の状況

(資産)

総資産は、前連結会計年度末に比べ25,332百万円増加し745,000百万円となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ17,101百万円増加し104,989百万円となりましたが、これは主として、販売用不動産、仕掛販売用不動産、現金及び預金が増加したことによるものであります。

また、固定資産は、前連結会計年度末に比べ8,230百万円増加し640,010百万円となりましたが、これは主として、事業用地の取得などにより、土地が増加したことによるものであります。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べ29,658百万円増加し533,447百万円となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ7,218百万円減少し122,370百万円となりましたが、これは主として、短期借入金の減少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36,877百万円増加し411,077百万円となりましたが、これは主として、社債、長期借入金が増加した一方で、繰延税金負債が減少したこと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4,326百万円減少し211,552百万円となりました。これは主として、利益剰余金が増加した一方で、株価の下落により、その他有価証券評価差額金が減少したことによるものであります。

③ 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　14,123百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー　△39,175百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー　33,724百万円

となり、現金及び現金同等物は7,395百万円増加し、期末残高は36,963百万円となりました。

(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18,422百万円、減価償却費7,593百万円、仕入債務の増加による収入3,740百万円を計上する一方、たな卸資産の増加△11,322百万円、法人税等の支払額△4,536百万円などにより、14,123百万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)

有形固定資産の取得による支出△23,759百万円、有形固定資産の売却による収入1,129百万円、投資有価証券の取得による支出△18,559百万円、投資有価証券の売却による収入806百万円などにより、39,175百万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・返済によるネット収入23,439百万円、社債の発行による収入15,000百万円、コマーシャル・ペーパーの純増減額△1,000百万円などにより、33,724百万円の収入となりました。

④ 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	1,340	―	1,411	―
住宅事業	269	―	52	―
合計	1,610	―	1,463	―

(注)　上記金額には消費税等は含まれておりません。

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	1,610	―	1	―
住宅事業	17,166	―	259	―
不動産ソリューション事業	736	―	4	―
合計	19,513	―	264	―

(注) 1　上記金額には消費税等は含まれておりません。
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。

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 ①経営成績等の状況」に記載のとおりであります。

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因については、「２　事業等のリスク」に記載しております。

当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、次のとおりであります。

当連結会計年度末における有利子負債は457,877百万円（前連結会計年度末比37,429百万円増）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、無担保普通社債にて当連結会計年度末までに35,000百万円の資金調達を行っております。なお、良好な資金調達環境のもと、継続して低金利での資金調達を行っており、支払利息は低下傾向にあります。

なお、当連結会計年度末における財政状態については、「(1) 経営成績等の状況の概要 ②財政状態の状況」に記載のとおりであります。

(3) 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（追加情報）」に記載のとおりであります。

4 【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又は締結等はありません。

なお、当社と中央不動産株式会社（以下、「中央不動産」といい、当社と中央不動産を総称して、以下、「両社」という）は、2019年３月28日に経営統合にかかる基本合意書を締結しております。また、株式移転の方式により2020年４月１日をもって両社の完全親会社となる「中央日本土地建物グループ株式会社」を設立すること（以下、「本株式移転」といいます）について合意し、2019年10月25日開催の当社の取締役会、2019年10月17日開催の中央不動産の取締役会において決議の上、2019年10月25日付で、「株式移転計画書」を共同で作成しました。

また、2019年12月12日に開催されました両社の臨時株主総会において、本株式移転に関する株式移転計画は承認され、2020年４月１日付にて共同持株会社が設立されました。

詳細につきましては、「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　(重要な後発事象)」及び「２　財務諸表等　(１)　財務諸表　注記事項　(重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

5 【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。金額には消費税等は含まれておりません。)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	22,474	95.7
住宅事業	11	0.1
不動産ソリューション事業	0	0.0
報告セグメント	22,486	95.8
その他	634	2.7
調整額	355	1.5
合計	23,475	100.0

なお、重要な売却はありません。

2 【主要な設備の状況】

当社グループ(当社及び連結子会社)における主要設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

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㎡	帳簿価額(単位：百万円)			
					土地	建物	その他	合計
京橋エドグラン	東京都中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	3,057	27,418	18,626	209	46,255
グランフロント大阪	大阪市北区	都市開発事業	貸店舗事務所	43,168	18,889	7,776	150	26,816
新大崎勧業ビルディング	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	3,540	10,700	2,229	3	12,932
淀屋橋ビル	大阪市中央区	都市開発事業	貸事務所	2,297	12,149	720	2	12,871
西新宿ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所住宅	4,241	8,596	4,003	77	12,677
虎ノ門東洋ビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	869	11,311	117	0	11,428
汐留芝離宮ビルディング	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,139	8,397	1,907	14	10,319
京橋イーストビル	東京都中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	829	8,164	1,778	15	9,958
大崎ウィズタワー	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	3,511	4,114	4,794	52	8,961
芝浦ルネサイトタワー	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	1,286	6,649	1,748	8	8,405
京橋ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	1,551	5,463	2,703	21	8,188
大崎ブライトタワー	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,365	5,105	2,829	68	8,003
内幸町ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	877	7,805	154	-	7,959
千葉市稲毛区商業施設	千葉市稲毛区	都市開発事業	貸店舗	24,030	6,840	751	-	7,591
新六本木ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	1,439	6,949	554	10	7,514
磯村ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	604	5,186	1,203	2	6,392
ラティス青山スクエア	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,124	3,242	3,041	68	6,351
山下町ビル	横浜市中区	都市開発事業	貸事務所	1,532	3,520	2,587	14	6,123
日土地ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	3,985	3,707	2,295	38	6,042
REVZO日本橋堀留町	東京都中央区	都市開発事業	建設予定地	844	5,609	-	-	5,609
青山ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	766	4,018	1,170	16	5,206
虎ノ門イーストビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	601	4,007	900	22	4,931
日本橋イーストビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	1,248	2,849	1,657	4	4,511
名古屋ビル	名古屋市中区	都市開発事業	貸事務所	3,346	1,200	3,261	10	4,472
REVZO虎ノ門	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	501	4,337	-	-	4,337
ザ・マナー西麻布	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	2,113	2,899	1,212	59	4,171
千葉ビル	千葉市中央区	都市開発事業	貸店舗事務所	1,883	1,959	1,982	5	3,946
NT虎ノ門ビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	288	3,683	219	-	3,902
西北ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所	1,398	2,969	647	0	3,617
上野ビル	東京都台東区	都市開発事業	貸事務所	1,111 (243)	2,390	930	0	3,321
厚木市事業用地	神奈川県厚木市	都市開発事業	建設予定地	13,126	3,320	-	-	3,320
アパートメンツ東山	東京都目黒区	都市開発事業	貸共同住宅	1,941	2,386	743	0	3,130
赤坂日ノ樹ビル	東京都港区	都市開発事業	貸店舗事務所	279	2,360	571	0	2,931
谷町四丁目ビル	大阪市中央区	都市開発事業	貸事務所	859	1,819	1,046	2	2,868
八重洲二丁目事業用地	東京都中央区	都市開発事業	建設予定地	178	2,861	-	1	2,863
ソアラノーム碑文谷	東京都目黒区	都市開発事業	貸共同住宅	3,000	1,827	835	11	2,674
京都四条通ビル	京都市下京区	都市開発事業	貸事務所	679	2,088	576	1	2,666

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㎡	帳簿価額(単位：百万円)			
					土地	建物	その他	合計
河原町ビル	京都市中京区	都市開発事業	貸店舗事務所	537	2,032	515	2	2,551
東京虎ノ門グローバルスクエア	東京都港区	都市開発事業	建設予定地	434	2,533	-	-	2,533
西麻布三丁目事業用地	東京都港区	都市開発事業	建設予定地	535	2,375	-	-	2,375
ソアラノーム荻窪天沼	東京都杉並区	都市開発事業	貸共同住宅	3,495	963	1,345	49	2,357
PMO日本橋江戸通	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	499	1,136	1,172	25	2,334
五反田ビル	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	844	1,757	546	2	2,306
目黒センタービル	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	882	2,006	280	1	2,289
バウスステージ広尾	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	(1,837)	804	1,330	134	2,269
ＩＫＯＺＡ	神奈川県大和市	都市開発事業	貸店舗事務所	(5,322)	-	2,176	45	2,222
大崎ブライトコア	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	725	1,093	1,092	25	2,210
Azabu Manor	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	2,391	1,076	1,038	63	2,178
御徒町ビル	東京都台東区	都市開発事業	貸事務所	836	1,006	1,064	3	2,074
パークハビオ渋谷神山町	東京都渋谷区	都市開発事業	貸共同住宅	629	1,506	560	4	2,070
南榎町ハイツ	東京都新宿区	都市開発事業	賃貸住宅	1,323	1,865	180	9	2,055
バウスステージ南青山	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	936	1,179	744	36	1,959
市谷ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸事務所	1,702	1,755	171	-	1,927
エフスペース八丁堀ビル	広島市中区	都市開発事業	貸店舗事務所	686	1,238	558	-	1,796
ソアラプラザ鶴見	横浜市鶴見区	都市開発事業	貸店舗住宅	1,093	1,227	536	16	1,779
北新宿ビル	東京都新宿区	都市開発事業	貸店舗	869	1,567	113	0	1,680
仙台事業用地	仙台市青葉区	都市開発事業	貸地	775	1,615	-	-	1,615
神田ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸事務所	283	1,333	264	3	1,601
ソアラノーム大岡山	東京都目黒区	都市開発事業	貸共同住宅	1,672	558	975	48	1,581
大森ビル	東京都品川区	都市開発事業	貸店舗事務所	888	1,401	147	0	1,548
銀座ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸共同住宅	131	1,218	246	2	1,467
大崎一丁目ビル	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所	439	1,270	180	-	1,451
神保町NSEビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸店舗事務所	307	1,052	391	5	1,448
春日ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	5,139 (2,891)	833	547	3	1,383
バウスステージ北畠	大阪市阿倍野区	都市開発事業	貸寮	1,992	494	763	96	1,354
ソアラプラザ仙台宮町	仙台市青葉区	都市開発事業	貸共同住宅	3,777	772	566	8	1,347
アパートメンツ三田	東京都港区	都市開発事業	貸共同住宅	842	814	511	-	1,326
虎ノ門アサヒビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	150	1,120	191	4	1,316
西新橋ビル	東京都港区	都市開発事業	貸事務所	387	965	338	1	1,304
第一富士ビル	東京都千代田区	都市開発事業	貸店舗事務所	365	1,241	2	-	1,244
洗足池ハウス	東京都大田区	都市開発事業	貸共同住宅	2,089	738	413	52	1,205
八重洲ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	220	1,173	28	0	1,201
ソアラプラザ蒲田	東京都大田区	都市開発事業	貸共同住宅	465	751	388	2	1,142
茅場町ビル	東京都中央区	都市開発事業	貸事務所	240	1,016	109	0	1,126
中野ビル	東京都中野区	都市開発事業	貸店舗	953	967	53	0	1,021
DRE小牧センター２号棟	愛知県小牧市	都市開発事業	貸事務所倉庫	(22,237)	-	1,014	-	1,014
三軒茶屋ビル	東京都世田谷区	都市開発事業	貸医療施設	1,429	706	302	2	1,011
江古田シルバーホーム	東京都中野区	都市開発事業	貸厚生施設	2,297	857	145	0	1,003

(2) 国内子会社

会社名	事業所名	所在地	セグメントの名称	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
日本土地建物販売㈱	ゲートシティ大崎	東京都品川区	都市開発事業	貸事務所住宅	1,375	3,635	1,462	22	5,120
	横浜西口第二ビル	横浜市西区	都市開発事業	貸事務所	462	1,101	432	0	1,533
	横浜西口第一ビル	横浜市西区	都市開発事業	貸事務所	413	1,101	425	0	1,527
	自由が丘エヌケービル	東京都目黒区	都市開発事業	貸店舗事務所	(766)	1,296	80	0	1,377
㈱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	その他	ゴルフ場施設	1,404,995 (369,121)	3,815	1,287	529	5,633
	平塚富士見カントリークラブ	神奈川県足柄上郡中井町	その他	ゴルフ場施設	1,257,023 (254,122)	1,756	614	399	2,770
(同)クスノキを営業者とする匿名組合	熊本ショッピングセンター	熊本県上益城郡嘉島町	都市開発事業	貸店舗	206,231	7,265	12,611	242	20,118

(注) 1　土地面積中の(　)内は借地権、定期借地権の面積であります。
2　上記の金額には消費税等は含まれておりません。
3　帳簿価額のうち、土地には土地及び借地権の合計、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。
4　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。
(1) 提出会社

設備の名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容	賃借面積㎡
京橋エドグラン	東京都中央区	都市開発事業	転貸用建物	16,913
京橋イーストビル	東京都中央区	都市開発事業	転貸用建物	1,863
霞が関コモンゲート	東京都千代田区	都市開発事業	転貸用建物	1,806
大崎ウィズタワー	東京都品川区	都市開発事業	転貸用建物	1,261
第２ローレルビル	東京都港区	都市開発事業	転貸用建物	1,144
新大崎勧業ビルディング	東京都品川区	都市開発事業	転貸用建物	818
蔵前セントラルビル	東京都台東区	都市開発事業	転貸用建物	638
西新橋ビル	東京都港区	都市開発事業	転貸用建物	380
RECビル	東京都千代田区	都市開発事業	転貸用建物	186

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	設備の名称	所在地	設備の用途・内容	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	
提出会社	東京虎ノ門グローバルスクエア	東京都港区	貸事務所・店舗 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上24階地下３階建 延床面積47,260㎡(全体)	都市開発事業	5,853	4,370	2018年１月～2020年６月
	REVZO虎ノ門	東京都港区	貸事務所 鉄骨造 地上11階地下１階建 延床面積4,570㎡	都市開発事業	7,038	4,878	2018年１月～2020年６月
	REVZO日本橋堀留町	東京都中央区	貸事務所 鉄骨造 地上12階建 延床面積6,543㎡	都市開発事業	9,435	6,060	2019年３月～2021年２月
	(仮称)練馬高野台一丁目計画	東京都中央区	貸厚生施設 鉄筋コンクリート造 地上５階地下１階建 延床面積4,433㎡	都市開発事業	1,941	550	2019年７月～2020年８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 東京虎ノ門グローバルスクエアの投資予定金額については、当社分を記載しております。

(2) 重要な設備の除却等

現在除却等を予定している重要な設備はありません。

第４ 【提出会社の状況】

１ 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	6,000,000
計	6,000,000

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2020年３月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020年６月29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	2,479,400	2,479,400	非上場	単元株式数は50株 であります。
計	2,479,400	2,479,400	―	―

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③ 【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３月31日（注）	△124	2,479	―	17,000	―	3,600

（注） 2020年２月28日開催の取締役会決議に基づく自己株式（全株）の消却による減少であります。

(5) 【所有者別状況】

2020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)	―	8	1	52	―	―	297	358	―
所有株式数(単元)	―	8,018	700	37,701	―	―	3,166	49,585	150
所有株式数の割合(%)	―	16.17	1.41	76.03	―	―	6.39	100.00	―

(6) 【大株主の状況】

2020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(%)
日新建物株式会社	港区虎ノ門一丁目１番10号	203	8.22
東京センチュリー株式会社	千代田区神田練塀町３番地	201	8.13
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	新宿区西新宿一丁目26番１号	151	6.12
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	6.00
清水建設株式会社	中央区京橋二丁目16番１号	107	4.32
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	3.99
勧友商事株式会社	港区虎ノ門一丁目１番10号	85	3.45
株式会社みずほ銀行	千代田区大手町一丁目５番５号	80	3.23
戸田建設株式会社	中央区京橋一丁目７番１号	75	3.02
清和綜合建物株式会社	港区芝大門一丁目１番23号	70	2.83
計	―	1,222	49.32

(注) 1　所有株式数は千株未満を切り捨てて表示しております。
2　勧友商事株式会社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。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2020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　85,600	―	―
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,393,650	47,873	―
単元未満株式	普通株式 150	―	―
発行済株式総数	2,479,400	―	―
総株主の議決権	―	47,873	―

② 【自己株式等】

2020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) 勧友商事株式会社	港区虎ノ門一丁目１番10号	85,600	―	85,600	3.45
計	―	85,600	―	85,600	3.45

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】　普通株式

(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】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数（株）	処分価額の総額（百万円）	株式数（株）	処分価額の総額（百万円）
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	―	―	―	―
消却の処分を行った取得自己株式	124,600	3,239	―	―
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	―	―	―	―
その他	―	―	―	―
保有自己株式数	―	―	―	―

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株当り400円(内中間配当200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）
2019年11月22日 取締役会決議	495	200
2020年６月29日 株主総会決議	495	200

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】

① 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。

② 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、監査役を置くほか、取締役会及び代表取締役社長の諮問機関である経営委員会を置いております。なお、当社は2020年４月１日付開催の臨時株主総会決議により定款変更を行い、監査役会非設置会社に移行しております。

・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、2002年７月に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29名(内、取締役兼務６名、専務執行役員２名、上席常務執行役員５名、常務執行役員７名)であります。

・その他、取締役会や経営委員会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。

・当社と中央不動産株式会社は、2020年４月１日をもって両社の完全親会社となる中央日本土地建物グループ株式会社を設立しました。会社法上、親会社の社外役員は当社の社外役員に該当しないため、当社は社外取締役を選任しておりませんが、それに代わり親会社、中央日本土地建物グループ株式会社の社外取締役３名、社外監査役１名を当社役員に選任し、兼務する体制としております。

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

・当社及び子会社（以下、「日土地グループ」という）は、コンプライアンスを経営の基本原則と位置づけ、日土地グループコンプライアンス規程・マニュアル等を整備して、役職員が法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための行動規範としております。

・日土地グループは、コンプライアンスを着実に推進するため、日土地グループコンプライアンス規程に基づきグループ統括責任者、各社統括責任者及び部門管理責任者を置き、グループ統括責任者を委員長とし、各社統括責任者及びグループ統括責任者が指名する者で構成するコンプライアンス委員会の設置を始めとした体制を構築しております。

・コンプライアンスを強化するため法令等違反行為に関する内部通報制度を設けるとともに、内部監査部門はコンプライアンスに関する内部監査を実施しております。

・コンプライアンスに関する活動は、取締役会及び監査役に報告しております。

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

・文書管理に関する事務手続きに従い、取締役の職務執行に係る情報を文書または電磁的媒体に記録し、保存しております。

・取締役及び監査役は、常時、これらの文書または電磁的媒体を閲覧できるものとしております。

ハ. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

・取締役会に付議する重要な事項は、所管部署にて当該事項に係るリスクを分析・評価し、取締役会及び代表取締役社長の諮問機関である経営委員会に報告・協議を行ったうえで、取締役会にてこれを決定しております。

・リスク管理に関する規程を整備し、効果的・効率的なリスク管理を実施するためにコンプライアンス体制と共通のリスク管理体制を構築しております。

・内部監査に関する規程類を整備し、各部門における自己モニタリングを含んだ内部監査体制を構築しております。

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

・経営計画を定め、これを適宜見直して、グループ企業理念と経営方針の周知徹底と各部門の目標達成を図っております。

・執行役員制度を導入し、経営意思決定の迅速化と業務執行機能の強化を行っております。

・情報の共有と業務の効率化を推進するため、ITシステムを活用しております。

ホ. 日土地グループにおける業務の適正を確保するための体制

・日土地グループは、機能別分社化体制により、責任の明確化と専門性の向上を図りつつ、相互牽制機能の確保と各社でのリスク管理を徹底しております。あわせて、グループ全体並びにグループ会社に関する重要な事項は、グループ各社の取締役会に対する意見具申機関であるグループ経営会議に報告・協議しております。

・日土地グループ全体としてのリスク情報の集約と共有化及び対応策の検討のため、グループ横断のリスク管理体制を構築するとともに、グループ共通の内部監査規程を整備して子会社等監査の体制を構築しております。

・日土地グループ経営計画を定め、これを適宜見直して、グループ企業理念と経営方針のグループ各社への周知徹底と目標達成を図っております。

・日土地グループ共通のITシステムを整備し、情報の共有と業務の効率化を推進しております。

へ. 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、内部監査部門等所属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. 日土地グループの取締役・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

・日土地グループの取締役・使用人またはこれらの者から報告を受けた者が、監査役に対して、法定の事項に加え当社及び日土地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すみやかに報告するものとしており、また、監査役に対して当該報告をした者がその報告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しております。

・監査役は、取締役会及び部長会に出席し、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ものとしております。

チ. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

・当社は、2015年５月29日開催の取締役会において改訂が決議された「内部統制基本方針」に基づき、日土地グループの内部統制の運用を行っております。

・「日土地グループ　コンプライアンス規程」に基づき、グループ全体のコンプライアンス委員会を年２回開催し、コンプライアンス・プログラムの策定等を行い、取締役会及び監査役に付議・報告を行っております。また、「日土地グループ　リスク管理基本規程」に基づき、グループ全体のリスク管理委員会を年２回開催し、リスク管理体制の運用状況の確認を行っております。

・毎月定期的に開催される経営委員会及びグループ経営会議において、日土地グループ各社に関する重要事項が審議され、取締役会に意見具申を行うことによって意思決定プロセスの適正化を図っております。

・内部監査部門は、毎年「監査基本計画」を立案し、各社ごとに作成された「内部監査計画書」に基づき、計画的に内部監査を行い、取締役会及び監査役に監査結果の報告を行っております。

・監査役は、取締役会・経営委員会・グループ経営会議及び各委員会に出席し、当社及び子会社における業務執行状況を把握し、その適正化を図っております。

b.リスク管理体制の整備の状況

・上記 a ハ 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	176百万円(うち社外 13百万円)
監査役に支払った報酬	41百万円(うち社外 7百万円)

なお、報酬等の額には第79期定時株主総会決議により支給する退職慰労金を含んでおります。

e.責任限定契約の内容の概要

・当社は、取締役及び監査役との間において、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することができる旨を定款で定めております。当該契約に基づく賠償限度額は法令で定める「最低責任限度額」を限度としております。

③ 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２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。

④ 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。

(2) 【役員の状況】

① 役員一覧

男性13名　女性―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(千株)
代表取締役社長 社長執行役員	平　松　哲　郎	1955年８月28日生	2005年４月 2007年４月 2011年４月 2014年１月 2014年11月 2016年６月 2020年４月	㈱みずほコーポレート銀行　執行役員　人事部長 同行　常務取締役 同行　取締役副頭取 日新建物㈱　代表取締役社長 当社　代表取締役社長 社長執行役員(現) 富士電機㈱ 監査役(現) 中央日本土地建物グループ㈱　代表取締役(現)	(注)２	―
代表取締役 専務執行役員	初　澤　　剛	1959年11月16日生	2012年４月 2014年４月 2017年６月 2019年４月 2020年４月	みずほ信託銀行㈱　執行役員　信託総合営業第二部長 同行　常務取締役　常務執行役員 当社　常務執行役員　住宅企画部　住宅事業開発部　住宅事業推進部総括担当　人事部担当 当社　専務執行役員　住宅企画部　住宅事業開発部　住宅事業推進部総括担当　人事部担当 当社　代表取締役　専務執行役員　住宅企画部　住宅事業開発部　住宅事業推進部総括担当　人事部　　総務部担当(現)	(注)３	―
取締役 上席常務執行役員	藤　野　悦　郎	1962年６月14日生	2009年９月 2014年１月 2016年１月 2019年４月 2020年４月	㈱みずほ銀行　横浜支店長 当社　執行役員　社長室長 当社　常務執行役員　経営企画部　情報システム部担当　経営企画部長 当社　上席常務執行役員　関連事業部総括担当　経営企画部 情報システム部担当　経営企画部長 当社　取締役上席常務執行役員　関連事業部総括担当　経営企画部　情報システム部担当(現)	(注)３	―
取締役 常務執行役員	阿　部　　徹	1960年８月20日生	2012年５月 2015年１月 2018年７月 2020年４月	当社　執行役員　都市開発部長 当社　取締役執行役員　都市開発部長 当社　取締役常務執行役員　都市開発事業部　投資開発部担当(現) 中央日本土地建物グループ㈱　取締役(現)	(注)４	―
取締役 常務執行役員	掛　川　耕　一	1962年11月６日生	2012年５月 2013年10月 2016年１月 2016年11月 2020年４月	当社　執行役員　資産マネジメント部長 当社　執行役員　住宅事業部長 当社　取締役常務執行役員　住宅事業部担当 当社　取締役常務執行役員　住宅企画部　住宅事業開発部　住宅事業推進部担当(現) 中央日本土地建物グループ㈱　取締役(現)	(注)２	―

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
取締役 常務執行役員	鴇　澤　省　一	1960年１月８日生	2015年１月 2016年１月 2017年１月 2017年５月	当社　執行役員　鑑定部長兼関西支社鑑定室長 当社　取締役執行役員　鑑定部長兼関西支社鑑定室長 当社　取締役常務執行役員　鑑定部　設計・技術部環境対策推進室担当 当社　取締役常務執行役員　鑑定部担当(現)	(注)２	―
取締役	栗　原　正　一	1963年11月27日生	1994年４月 1997年９月 2001年４月 2013年１月 2020年４月	弁護士登録(第二東京弁護士会所属) 中島経営法律事務所　入所 同事務所　パートナー(現) 当社　取締役(現) 中央日本土地建物グループ㈱　取締役(現)	(注)４	―
取締役	田　島　幸　広	1955年９月20日生	2008年４月 2011年４月 2014年１月 2014年10月 2020年４月	㈱損害保険ジャパン　常務執行役員　四国本部長 同社　常務執行役員　神奈川本部長兼神奈川業務部長 日新建物㈱　取締役 当社　取締役(現) 中央日本土地建物グループ㈱　取締役(現)	(注)２	―
取締役	岡　　淳　二	1953年７月21日生	1982年２月 2010年10月 2013年11月 2018年２月 2020年４月	不動産鑑定士登録 (財)日本不動産研究所　企画部長 (一財)日本不動産研究所　理事　総務部長 同研究所　常務理事　企画部長(現) 当社　取締役(現) 中央日本土地建物グループ㈱　取締役(現)	(注)３	―

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(千株)
監査役	間　山　公　晴	1955年９月９日生	2007年４月 2009年４月 2011年４月 2012年１月 2013年10月 2018年７月 2020年４月 2020年６月	㈱みずほコーポレート銀行　執行役員　ヒューマンリソースマネジメント部長 ㈱みずほ銀行　常務執行役員 当社　常務執行役員 当社　代表取締役専務執行役員 当社　代表取締役副社長執行役員(2020年３月退任) ㈱レイクウッドコーポレーション代表取締役社長(2020年３月退任) 中央日本土地建物グループ㈱　監査役(常勤)(現) 当社　監査役(現)	(注)８	―
監査役	服　部　武　司	1958年１月11日生	2007年５月 2010年１月 2011年１月 2014年11月 2015年11月 2019年６月 2020年４月	㈱みずほ銀行　京都中央支店長 日新建物㈱　執行役員　事業本部副本部長 同社　常務執行役員 当社　常務執行役員　人事部　財務部　経理部　コンプライアンス統括室　内部監査室担当 当社　常務執行役員　営業戦略部　CRE営業部　CREコンサルティング部　鑑定部担当 日本土地建物販売㈱　取締役専務執行役員 当社　監査役(現) 中央日本土地建物グループ㈱　監査役(常勤)(現)	(注)６	―
監査役	渡　部　毅　彦	1962年４月29日生	2009年６月 2016年４月 2016年７月 2018年１月 2019年４月 2020年４月	富国生命保険相互会社　財務企画部長 同社　執行役員　財務企画部長 同社　取締役執行役員　財務企画部長 当社　監査役(現) 同社　取締役執行役員 同社　取締役常務執行役員(現) 中央日本土地建物グループ㈱　監査役(非常勤)(現)	(注)５	―
監査役	鈴　木　康　俊	1960年８月９日生	2013年４月 2015年６月 2018年９月 2020年４月	みずほ信託銀行㈱　執行役員　信託総合営業第六部長 関東電化工業㈱　取締役執行役員(2018年６月退任) 勧友商事㈱　代表取締役社長(現) 当社　監査役(現)	(注)７	―
計						―

(注) 1　監査役 鈴木康俊は、社外監査役であります。
2　2019年６月26日開催の定時株主総会の終結時から、2021年３月期に係る定時株主総会終結時迄であります。
3　2020年４月１日開催の臨時株主総会において選任され就任した時から、2022年３月期に係る定時株主総会終結時迄であります。
4　2020年６月29日開催の定時株主総会の終結時から、2022年３月期に係る定時株主総会終結時迄であります。
5　2018年１月30日開催の定時株主総会の終結時から、2021年３月期に係る定時株主総会終結時迄であります。
6　2019年６月26日開催の定時株主総会の終結時から、2023年３月期に係る定時株主総会終結時迄であります。
7　2020年４月１日開催の臨時株主総会において選任され就任した時から、2024年３月期に係る定時株主総会終結時迄であります。
8　2020年６月29日開催の定時株主総会の終結時から、2024年３月期に係る定時株主総会終結時迄であります。
9　当社は2002年７月より執行役員制度を導入しております。
2020年６月29日現在、執行役員は29名(内６名は取締役を兼務)であります。

② 社外取締役及び社外監査役

当社と中央不動産株式会社は、2020年４月１日をもって両社の完全親会社となる中央日本土地建物グループ株式会社を設立しました。会社法上、親会社の社外役員は当社の社外役員に該当しないため、当社は社外取締役を選任しておりませんが、それに代わり親会社、中央日本土地建物グループ株式会社の社外取締役３名、社外監査役１名を当社役員に選任し、兼務する体制としております。

・当社では、社外監査役１名を選任しております。
・当社では、社外取締役または社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準または方針は定めておりませんが、社外監査役は金融機関や他社の経営に携わった経験を活かして監査をしております。
・当社と中央日本土地建物グループ株式会社の社外取締役栗原正一、田島幸広及び岡淳二の各氏並びに社外監査役渡部毅彦氏との間には、人的関係、資本的関係またはその他の利害関係はありません。
・社外監査役鈴木康俊氏は勧友商事㈱の代表取締役社長であります。当社と同社との間では営業取引がありますが、いずれも定型的取引であり、社外監査役個人が直接利害関係を有するものではなく、社外監査役と当社の取引関係はありません。

(3) 【監査の状況】

① 監査役監査の状況

・監査役は４名（内、社外監査役１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、定例の監査役協議会において相互に職務の状況を行うことにより認識を共有しております。

・監査役の間山公晴氏は、金融機関及び当社等事業会社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、監査役の服部武司氏は、金融機関及び当社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、且つ、経理財務部門の担当役員としての経験による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。

・監査役の渡部毅彦氏は、富国生命保険相互会社の資産運用・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、社外監査役の鈴木康俊氏は、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。当事業年度において当社は監査役会を11回開催(注1)しており、個々の監査役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(注2)	出席回数
八十　義則	11回	11回
服部　武司	11回	11回
渡部　毅彦	11回	10回
矢野　正敏	9回	9回
鈴木　康俊	2回	2回

(注1) 当社は2020年４月１日に監査役会非設置会社に移行したため、以降は監査役協議会を立ち上げ、監査活動を行っております。

(注2) 開催回数が異なるのは、就任時期の違いによるものです。なお、監査役の矢野正敏氏は2020年３月31日に辞任し、2020年４月１日付開催の臨時株主総会により監査役の鈴木康俊氏が選任され、就任いたしました。また、監査役の八十義則氏は2020年６月29日付開催の第79期定時株主総会の終結時を以って辞任し、監査役の間山公晴氏が選任され、就任いたしました。

・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、監査報告書の作成、会計監査人の選定、会計監査人の報酬、株主総会への付議議案内容の監査、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コンプライアンス委員会、リスク管理委員会等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。なお、当事業年度において内部監査室から定期的に報告を受けるとともに会計監査人との会合を５回実施しました。

② 内部監査の状況

・内部監査部門として、内部監査室を設置し、３名の体制で、内部統制状況の監査を実施し、さらに、全社的な内部統制システムの充実のための提言を行っております。

・内部監査室、監査役及び会計監査人は、必要に応じ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。

③ 会計監査の状況

a.所属する監査法人名

ＥＹ新日本有限責任監査法人

b.継続監査期間

1971年以降

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　市瀬　俊司（継続監査年数６年）
指定有限責任社員　業務執行社員　植村　文雄（継続監査年数１年）

d.監査業務に係る補助者の構成

公認会計士12名、その他21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。

f.監査役による監査法人の評価

監査役は会計監査人に対して評価を行っており、同法人による監査の方法と結果が相当性を有し且つ職務の遂行が適正に実施されていると判断しております。また、監査役は会計監査人の再任について決議しております。

④ 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	14	―	34	2
連結子会社	1	―	4	―
計	16	―	38	2

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）

該当事項はありません。

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.監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

当社は、会計監査人に対して公認会計士法第２条第１項の業務以外の業務であるコンフォートレターの作成についての対価を支払っております。

e.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。

f.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、2020年３月期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。なお、監査役会は2020年４月１日に監査役会非設置会社に移行しております。

(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、2019年４月１日から2020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 決算期変更について

2019年１月30日開催の第77期定時株主総会における定款一部変更の決議により、決算期を10月31日から３月31日に変更しました。

従って、前連結会計年度及び前事業年度は2018年11月１日から2019年３月31日までの５ヶ月間となっております。

４ 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的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】

①【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020年３月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※3 29,568	※3 36,963
営業未収入金	1,975	1,679
完成工事未収入金	268	119
商品	50	51
販売用不動産	※2 41,087	48,571
仕掛販売用不動産	5,228	9,199
販売用不動産信託受益権	6,170	6,215
前払費用	475	529
未収消費税等	1,076	-
その他	1,987	1,660
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	87,887	104,989
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2,※3 233,321	※2,※3 236,444
減価償却累計額	△102,176	△108,273
建物（純額）	131,145	128,171
構築物	※3 4,825	※3 4,897
減価償却累計額	△2,987	△3,140
構築物（純額）	1,838	1,757
機械装置及び運搬具	3,050	2,974
減価償却累計額	△2,321	△2,381
機械装置及び運搬具（純額）	728	592
工具、器具及び備品	3,472	※3 3,584
減価償却累計額	△2,847	△2,883
工具、器具及び備品（純額）	624	700
土地	※2,※3 299,541	※2,※3 310,228
リース資産	980	885
減価償却累計額	△600	△553
リース資産（純額）	379	331
建設仮勘定	2,278	10,404
有形固定資産合計	436,537	452,185
無形固定資産		
借地権	3,012	2,962
その他	483	402
無形固定資産合計	3,496	3,364
投資その他の資産		
投資有価証券	※1,※2 159,754	※1,※2 159,613
出資金	※1,※2 23,144	※1,※2 15,792
長期貸付金	187	187
長期前払費用	1,067	897

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020年３月31日)
敷金及び保証金	5,896	6,133
繰延税金資産	739	755
その他	1,086	1,207
貸倒引当金	△130	△127
投資その他の資産合計	191,746	184,459
固定資産合計	631,780	640,010
資産合計	719,668	745,000
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,871	4,896
短期借入金	※2 58,829	※2 49,065
コマーシャル・ペーパー	8,000	7,000
1年内返済予定の長期借入金	※2,※3 51,892	※2,※3 54,422
未払費用	341	372
未払法人税等	1,948	1,038
未払消費税等	932	685
前受金	2,759	3,286
預り金	523	621
賞与引当金	710	724
その他	779	257
流動負債合計	129,589	122,370
固定負債		
社債	20,000	35,000
長期借入金	※2,※3 281,346	※2,※3 312,057
長期預り敷金保証金	33,738	33,648
繰延税金負債	35,103	26,742
退職給付に係る負債	2,704	2,309
役員退職慰労引当金	687	751
その他	619	567
固定負債合計	374,199	411,077
負債合計	503,789	533,447
純資産の部		
株主資本		
資本金	17,000	17,000
資本剰余金	16,785	13,761
利益剰余金	122,270	136,932
自己株式	△3,809	△538
株主資本合計	152,245	167,155
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	60,815	43,724
繰延ヘッジ損益	△228	△203
退職給付に係る調整累計額	183	439
その他の包括利益累計額合計	60,769	43,960
非支配株主持分	2,863	436
純資産合計	215,878	211,552
負債純資産合計	719,668	745,000

② 【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 2018年11月１日 至 2019年３月31日)	当連結会計年度 (自 2019年４月１日 至 2020年３月31日)
営業収益	27,734	72,132
営業原価	16,550	※1 46,054
営業総利益	11,183	26,077
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	456	1,071
役員報酬	198	497
給料及び手当	1,311	4,009
賞与引当金繰入額	377	433
退職給付費用	143	325
役員退職慰労引当金繰入額	62	153
業務委託費	274	756
租税公課	528	1,243
その他	616	1,853
販売費及び一般管理費合計	3,969	10,346
営業利益	7,213	15,731
営業外収益		
受取利息	0	1
受取配当金	2,424	4,795
持分法による投資利益	436	692
その他	144	584
営業外収益合計	3,006	6,073
営業外費用		
支払利息	1,241	2,982
その他	215	886
営業外費用合計	1,456	3,868
経常利益	8,764	17,937
特別利益		
固定資産売却益	※2 3,407	※2 1,294
投資有価証券売却益	3,268	805
特別利益合計	6,676	2,099
特別損失		
固定資産売却損	-	※3 627
固定資産除却損	※4 52	※4 8
投資有価証券評価損	-	506
本社統合費用	-	471
その他	-	1
特別損失合計	52	1,615
税金等調整前当期純利益	15,387	18,422
法人税、住民税及び事業税	2,513	3,500
法人税等調整額	1,303	△1,035
法人税等合計	3,816	2,465
当期純利益	11,571	15,956
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に帰属する当期純損失（△）	659	△58
親会社株主に帰属する当期純利益	10,912	16,015

【連結包括利益計算書】

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2018年11月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
当期純利益	11,571	15,956
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△13,163	△17,091
繰延ヘッジ損益	△146	25
退職給付に係る調整額	25	255
持分法適用会社に対する持分相当額	△9	0
その他の包括利益合計	※1　△13,294	※1　△16,809
包括利益	△1,722	△853
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	△2,381	△794
非支配株主に係る包括利益	659	△58

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自　2018年11月１日　至　2019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	17,000	16,785	111,952	△3,809	141,927
当期変動額					
剰余金の配当			△595		△595
親会社株主に帰属する当期純利益			10,912		10,912
連結範囲の変動			-		-
自己株式の消却		-		-	-
連結子会社株式の取得による持分の増減		-			-
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減				-	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	10,317	-	10,317
当期末残高	17,000	16,785	122,270	△3,809	152,245

	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	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	73,988	△81	157	74,064	2,676	218,668
当期変動額						
剰余金の配当						△595
親会社株主に帰属する当期純利益						10,912
連結範囲の変動					-	-
自己株式の消却						-
連結子会社株式の取得による持分の増減					-	-
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減						-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△13,173	△146	25	△13,294	187	△13,107
当期変動額合計	△13,173	△146	25	△13,294	187	△2,789
当期末残高	60,815	△228	183	60,769	2,863	215,878

当連結会計年度(自 2019年４月１日 至 2020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	17,000	16,785	122,270	△3,809	152,245
当期変動額					
剰余金の配当			△892		△892
親会社株主に帰属する当期純利益			16,015		16,015
連結範囲の変動			△461		△461
自己株式の消却		△3,239		3,239	-
連結子会社株式の取得による持分の増減		216			216
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減				32	32
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	△3,023	14,661	3,271	14,910
当期末残高	17,000	13,761	136,932	△538	167,155

	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	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	60,815	△228	183	60,769	2,863	215,878
当期変動額						
剰余金の配当						△892
親会社株主に帰属する当期純利益						16,015
連結範囲の変動					△1,917	△2,378
自己株式の消却						-
連結子会社株式の取得による持分の増減					△416	△200
持分法適用会社に対する持分変動に伴う自己株式の増減						32
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△17,090	25	255	△16,809	△92	△16,902
当期変動額合計	△17,090	25	255	△16,809	△2,426	△4,326
当期末残高	43,724	△203	439	43,960	436	211,552

④【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　2018年11月１日 至　2019年３月31日)	当連結会計年度 (自　2019年４月１日 至　2020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	15,387	18,422
減価償却費	3,247	7,593
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△0	△2
賞与引当金の増減額（△は減少）	1	13
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	7	61
受取利息及び受取配当金	△2,425	△4,797
支払利息	1,241	2,982
持分法による投資損益（△は益）	△436	△692
有形固定資産売却損益（△は益）	△3,407	△666
固定資産除却損	52	8
投資有価証券売却損益（△は益）	△3,268	△804
投資有価証券評価損益（△は益）	-	506
本社統合費用	-	471
売上債権の増減額（△は増加）	127	444
たな卸資産の増減額（△は増加）	△10,770	△11,322
敷金及び保証金の増減額（△は増加）	△244	△237
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	709	543
仕入債務の増減額（△は減少）	△794	3,740
その他	△529	543
小計	△1,100	16,808
利息及び配当金の受取額	2,432	4,797
利息の支払額	△1,278	△2,946
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,346	△4,536
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,293	14,123
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	△13,303	△23,759
有形固定資産の売却による収入	36,307	1,129
投資有価証券の取得による支出	△5,406	△18,559
投資有価証券の売却による収入	6,188	806
貸付金の回収による収入	-	330
出資金の払込による支出	△595	-
出資金の回収による収入	34	1,130
その他	△427	△252
投資活動によるキャッシュ・フロー	22,798	△39,175

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2018年11月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31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）	16,282	△9,764
コマーシャル・ペーパーの純増減額（△は減少）	8,000	△1,000
長期借入れによる収入	22,980	85,301
長期借入金の返済による支出	△60,884	△52,098
社債の発行による収入	-	15,000
リース債務の返済による支出	△41	△47
配当金の支払額	△595	△892
非支配株主への配当金の支払額	△305	△454
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	-	△200
非支配株主への払戻による支出	-	△2,118
その他	△157	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,720	33,724
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	6,784	8,672
現金及び現金同等物の期首残高	22,783	29,568
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	△1,277
現金及び現金同等物の期末残高	※1　29,568	※1　36,963

【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　　6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。

有限会社ネオパス・エフアイエスを営業者とする匿名組合は、清算結了したため、連結の範囲より除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

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) 持分法を適用した関連会社数　　3社

持分法適用の関連会社名は、「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

連結子会社のうち、合同会社クスノキ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。

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

①　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

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　デリバティブ取引により生ずる債権及び債務

時価法

③　たな卸資産

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

① 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。

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(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。

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を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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 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。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

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。

② 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内の一定の年数による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。

③ 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。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

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	ヘッジ対象
金利スワップ	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に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。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) 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リスクしか負わない短期的な投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

(未適用の会計基準等)

「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)

「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 2020年３月31日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の５つのステップを適用し認識されます。

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：契約における履行義務に取引価格を配分する。

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。

(2) 適用予定日

2022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

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

「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）
「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）
「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第９号　2019年７月４日）
「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）
「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）

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022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

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 2020年３月31日）

(1) 概要

関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に、採用した会計処理の原則及び手続きの概要を示すことを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年３月期の年度末より適用予定であります。

「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 2020年３月31日）

(1) 概要

当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目における会計上の見積りの内容について、財務諸表利用者の理解に資する情報を開示することを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年３月期の年度末より適用予定であります。

(追加情報)

(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、翌連結会計年度の当社グループの財政状態、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。

(連結貸借対照表関係)

※１　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 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020年３月31日)
投資有価証券	13,970百万円	34,582百万円
出資金	12,247百万円	11,171百万円

※２　担保に供している資産及び担保付債務は、以下のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020年３月31日)
販売用不動産	1,588百万円	－百万円
建物	74,352百万円	67,807百万円
土地	159,285百万円	153,011百万円
投資有価証券	55,850百万円	36,580百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	292,826百万円	259,149百万円

(2) 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020年３月31日)
短期借入金	41,829百万円	13,215百万円
１年内返済予定の長期借入金	22,482百万円	19,418百万円
長期借入金	158,300百万円	171,119百万円
計	222,611百万円	203,752百万円

※３　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 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020年３月31日)
１年内返済予定の長期借入金	708百万円	708百万円
長期借入金	19,517百万円	17,730百万円

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 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020年３月31日)
現金及び預金	2,212百万円	2,285百万円
建物	13,049百万円	12,611百万円
構築物	261百万円	241百万円
工具、器具及び備品	－百万円	0百万円
土地	7,265百万円	7,265百万円

（連結損益計算書関係）

※１　通常の販売目的で保有するたな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　2018年11月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
営業原価	－百万円	561百万円

※２　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　2018年11月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
土地	4,350百万円	1,250百万円
建物他	△942百万円	43百万円
計	3,407百万円	1,294百万円

※３　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　2018年11月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
土地	－百万円	114百万円
建物他	－百万円	512百万円
計	－百万円	627百万円

※４　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　2018年11月１日 至　2019年３月31日）	当連結会計年度 （自　2019年４月１日 至　2020年３月31日）
建物	5百万円	8百万円
構築物	－百万円	0百万円
機械装置及び運搬具	－百万円	0百万円
工具、器具及び備品	－百万円	0百万円
解体撤去費用	47百万円	－百万円
計	52百万円	8百万円

(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　2018年11月１日 至　2019年３月31日)	当連結会計年度 (自　2019年４月１日 至　2020年３月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△18,973百万円	△25,064百万円
組替調整額	－百万円	506百万円
税効果調整前	△18,973百万円	△24,557百万円
税効果額	5,809百万円	7,466百万円
その他有価証券評価差額金	△13,163百万円	△17,091百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	△219百万円	△4百万円
組替調整額	8百万円	40百万円
税効果調整前	△211百万円	36百万円
税効果額	64百万円	△11百万円
繰延ヘッジ損益	△146百万円	25百万円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	44百万円	392百万円
組替調整額	△7百万円	△23百万円
税効果調整前	37百万円	368百万円
税効果額	△11百万円	△112百万円
退職給付に係る調整額	25百万円	255百万円
持分法適用会社に対する持分相当額		
当期発生額	△8百万円	0百万円
組替調整額	△1百万円	－百万円
持分法適用会社に対する持分相当額	△9百万円	0百万円
その他の包括利益合計	△13,294百万円	△16,809百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自　2018年11月１日　至　2019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)	2,604,000	―	―	2,604,000

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)	175,009	―	―	175,009

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
2019年1月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	595	240	2018年10月31日	2019年１月31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
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	396	160	2019年３月31日	2019年６月27日

当連結会計年度(自　2019年４月１日　至　2020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)	2,604,000	―	124,600	2,479,400

(注)発行済株式の総数の減少は、2020年３月31日付の自己株式の消却による減少であります。

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)	175,009	―	127,432	47,577

(注)自己株式の株式数の減少は、持分法適用会社に対する持分減少及び2020年３月31日付の自己株式の消却による減少であります。

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
2019年６月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	396	160	2019年３月31日	2019年６月27日
2019年11月22日 取締役会	普通株式	利益剰余金	495	200	2019年９月30日	2019年12月25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
2020年６月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	495	200	2020年３月31日	2020年６月30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

①リース資産の内容

有形固定資産

主として賃貸ビルに係る設備であります。

②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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020年３月31日)
１年内	7	7
１年超	15	23
合計	22	30

(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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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。なお、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（（注２）参照）や子会社株式及び関連会社株式は次表には含めておりません。

前連結会計年度(2019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)　現金及び預金	29,568	29,568	―
(2)　投資有価証券			
①満期保有目的債券	65	66	1
②その他有価証券	127,955	127,955	―
資産計	157,589	157,590	1
(1)　短期借入金	58,829	58,829	―
(2)　コマーシャル・ペーパー	8,000	8,000	―
(3)　１年内返済予定の長期借入金	51,892	51,892	―
(4)　社債	20,000	20,064	64
(5)　長期借入金	281,346	281,781	435
負債計	420,067	420,567	499
デリバティブ取引	329	329	―

当連結会計年度(2020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)　現金及び預金	36,963	36,963	―
(2)　投資有価証券			
①満期保有目的債券	10	10	0
②その他有価証券	102,891	102,891	―
資産計	139,865	139,865	0
(1)　短期借入金	49,065	49,065	―
(2)　コマーシャル・ペーパー	7,000	7,000	―
(3)　１年内返済予定の長期借入金	54,422	54,422	―
(4)　社債	35,000	34,750	△249
(5)　長期借入金	312,057	310,523	△1,533
負債計	457,545	455,762	△1,783
デリバティブ取引	293	293	―

（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）、投資信託は公表されている基準価額によっております。

また、保有目的ごとの有価証券については、（有価証券関係）の注記を参照下さい。

負　債

（1）短期借入金、（2）コマーシャル・ペーパー、（3）１年内返済予定の長期借入金

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。

（4）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ます。

（5）長期借入金

長期借入金のうち、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

（デリバティブ取引関係）の注記を参照下さい。

（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の連結貸借対照表計上額

（単位：百万円）

区分	2019年３月31日	2020年３月31日
①非上場株式等*1	17,762	22,129
②出資金等*2	23,144	15,792
③長期預り敷金保証金*3	33,738	33,648

(*1) 非上場株式等については、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) 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。

(*3) 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。

（注３）金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2019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	29,568	―	―	―
投資有価証券 満期保有目的債券(国債)	55	10	―	―

当連結会計年度(2020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	36,963	―	―	―
投資有価証券 満期保有目的債券(国債)	―	10	―	―

（注４）社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2019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	58,829	―	―	―	―	―
コマーシャル・ペーパー	8,000	―	―	―	―	―
社債	―	―	―	7,000	7,000	6,000
長期借入金	51,892	50,472	54,084	38,903	56,468	81,416
合計	118,721	50,472	54,084	45,903	63,468	87,416

当連結会計年度(2020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	49,065	―	―	―	―	―
コマーシャル・ペーパー	7,000	―	―	―	―	―
社債	―	―	7,000	7,000	13,000	8,000
長期借入金	54,422	67,714	52,092	62,457	53,354	76,439
合計	110,487	67,714	59,092	69,457	66,354	84,439

(有価証券関係)

1　満期保有目的の債券

前連結会計年度(2019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	65	66	1
合計	65	66	1

当連結会計年度(2020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

2　その他有価証券

前連結会計年度(2019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	121,665	33,740	87,924
その他	1,388	358	1,029
小計	123,053	34,098	88,954
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	4,901	6,186	△1,284
小計	4,901	6,186	△1,284
合計	127,955	40,284	87,670

(注)　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。

当連結会計年度(2020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	95,858	31,722	64,135
その他	1,410	358	1,052
小計	97,269	32,081	65,188
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	5,621	7,697	△2,075
小計	5,621	7,697	△2,075
合計	102,891	39,778	63,112

(注)　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。

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2018年11月１日　至2019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	―	―	―
その他	―	―	―
合計	―	―	―

当連結会計年度(自2019年４月１日　至2020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	531	173	―
その他	―	―	―
合計	531	173	―

４　減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、投資有価証券について506百万円（その他有価証券の株式506百万円）減損処理を行っております。

（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取引

金利関連

前連結会計年度(2019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	20,000	20,000	△329
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	56,030	50,586	(*)

（注）時価の算定方法　取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

(*)　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(2020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	20,000	20,000	△293
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	51,586	49,442	(*)

（注）時価の算定方法　取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

(*)　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。

また、連結子会社は、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　2018年11月１日 至　2019年３月31日)	当連結会計年度 (自　2019年４月１日 至　2020年３月31日)
退職給付債務の期首残高	5,217百万円	5,264百万円
勤務費用	148百万円	353百万円
利息費用	15百万円	36百万円
数理計算上の差異の発生額	△51百万円	△401百万円
退職給付の支払額	△65百万円	△159百万円
退職給付債務の期末残高	5,264百万円	5,093百万円

(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　2018年11月１日 至　2019年３月31日)	当連結会計年度 (自　2019年４月１日 至　2020年３月31日)
年金資産の期首残高	2,884百万円	2,959百万円
期待運用収益	20百万円	47百万円
数理計算上の差異の発生額	△7百万円	△8百万円
事業主からの拠出額	72百万円	181百万円
退職給付の支払額	△10百万円	△37百万円
年金資産の期末残高	2,959百万円	3,141百万円

(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　2018年11月１日 至　2019年３月31日)	当連結会計年度 (自　2019年４月１日 至　2020年３月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	386百万円	399百万円
退職給付費用	21百万円	57百万円
退職給付の支払額	△8百万円	△99百万円
退職給付に係る負債の期末残高	399百万円	357百万円

(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 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020年３月31日)
積立型制度の退職給付債務	3,290百万円	3,098百万円
年金資産	△2,959百万円	△3,141百万円
	331百万円	△42百万円
非積立型制度の退職給付債務	2,372百万円	2,352百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,704百万円	2,309百万円
退職給付に係る負債	2,704百万円	2,309百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	2,704百万円	2,309百万円

(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　2018年11月１日 至　2019年３月31日)	当連結会計年度 (自　2019年４月１日 至　2020年３月31日)
勤務費用	148百万円	353百万円
利息費用	15百万円	36百万円
期待運用収益	△20百万円	△47百万円
数理計算上の差異の費用処理額	△7百万円	△23百万円
簡便法で計算した退職給付費用	21百万円	57百万円
確定給付制度に係る退職給付費用	157百万円	377百万円

(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　2018年11月１日 至　2019年３月31日)	当連結会計年度 (自　2019年４月１日 至　2020年３月31日)
数理計算上の差異	37百万円	368百万円

(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 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020年３月31日)
未認識数理計算上の差異	264百万円	632百万円

(8)年金資産に関する事項

①年金資産の主な内訳

	前連結会計年度 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020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。

②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　2018年11月１日 至　2019年３月31日)	当連結会計年度 (自　2019年４月１日 至　2020年３月31日)
割引率	0.7%	0.7%
長期期待運用収益率	1.7%	1.6%

なお、予想昇給率については、2020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 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020年３月31日)
繰延税金資産		
投資有価証券評価損	364百万円	359百万円
出資金評価損	304百万円	304百万円
販売用不動産評価損	3,277百万円	3,291百万円
減損損失	3,918百万円	975百万円
退職給付に係る負債	910百万円	902百万円
役員退職慰労引当金	210百万円	230百万円
繰越欠損金（注)	1,479百万円	－百万円
その他	1,290百万円	1,223百万円
繰延税金資産小計	11,755百万円	7,286百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△7,287百万円	△4,383百万円
評価性引当額小計	△7,287百万円	△4,383百万円
繰延税金資産合計	4,468百万円	2,902百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△26,652百万円	△19,186百万円
分割時受入資産評価益	△9,591百万円	△9,591百万円
固定資産圧縮積立金	△2,477百万円	－百万円
その他	△111百万円	△111百万円
繰延税金負債合計	△38,832百万円	△28,889百万円
繰延税金負債の純額	△34,364百万円	△25,986百万円

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2019年３月31日)

	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	合計
税務上の繰越欠損金(a)	―	―	―	―	1,479	0	1,479百万円
評価性引当額	―	―	―	―	―	―	－百万円
繰延税金資産	―	―	―	―	1,479	0	1,479百万円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。
(b) 税務上の繰越欠損金については、将来の課税所得の見込みにより回収可能と判断し、評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度(2020年３月31日)
該当事項はありません

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 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020年３月31日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
関連会社持分法損益	△0.87%	△0.97%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.09%	0.19%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△3.11%	△1.97%
評価性引当額	0.02%	△15.78%
連結修正による影響額	△2.13%	－%
その他	0.18%	1.29%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	24.80%	13.38%

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の子会社では、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に関する当連結会計年度末の連結財務諸表計上額及び時価は次の通りであります。

(単位：百万円)

			前連結会計年度 (自　2018年11月１日 至　2019年３月31日)	当連結会計年度 (自　2019年４月１日 至　2020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	381,570	359,911
		期中増減額	△21,658	15,763
		期末残高	359,911	375,675
	期末時価		515,276	575,906
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	72,365	71,069
		期中増減額	△1,296	△646
		期末残高	71,069	70,422
	期末時価		120,018	139,854

(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、内幸町ビル等の取得11,456百万円であり、主な減少は、物件売却32,880百万円、減価償却費2,760百万円であります。
当連結会計年度の主な増加は、千葉市稲毛区商業施設等の取得19,188百万円であり、主な減少は、物件売却1,120百万円、減価償却費6,132百万円であります。

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。

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。

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　2018年11月１日 至　2019年３月31日)	当連結会計年度 (自　2019年４月１日 至　2020年３月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	12,133	29,414
	賃貸費用	5,308	14,728
	差額	6,824	14,686
	その他(売却損益等)	3,407	657
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	3,522	8,322
	賃貸費用	1,780	4,859
	差額	1,741	3,462
	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連結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。

(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　　　　　　：都市開発事業の企画・実施、オフィスビル・商業施設の賃貸管理・運営等
住宅事業　　　　　　　　：マンション・戸建住宅の企画・開発・販売
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　2018年11月１日　至　2019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	17,952	5,463	1,936	882	26,235	1,498	―	27,734
セグメント間の内部営業収益又は振替高	104	―	84	55	244	3	△248	―
計	18,057	5,463	2,021	937	26,480	1,502	△248	27,734
セグメント利益又は損失(△)	8,271	11	322	269	8,875	△206	△1,454	7,213
セグメント資産	487,933	43,824	9,186	3,802	544,746	10,944	163,977	719,668
その他の項目								
減価償却費	3,085	0	4	3	3,093	124	20	3,238
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	12,534	18	―	―	12,553	454	△9	12,998

(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△1,454百万円には、セグメント間取引消去△53百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,401百万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163,977百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産166,438百万円及びセグメント間の連結調整の影響額△2,461百万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　2019年４月１日　至　2020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	44,060	17,447	4,506	2,485	68,500	3,632	―	72,132
セグメント間の内部営業収益又は振替高	249	0	398	47	696	13	△709	―
計	44,310	17,447	4,905	2,533	69,196	3,645	△709	72,132
セグメント利益又は損失(△)	17,162	441	1,505	809	19,919	△89	△4,098	15,731
セグメント資産	516,018	50,781	9,775	3,842	580,418	10,533	154,048	745,000
その他の項目								
減価償却費	7,136	15	10	3	7,166	311	94	7,573
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	23,557	11	0	―	23,569	634	355	24,559

(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△4,098百万円には、セグメント間取引消去△419百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△3,679百万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154,048百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産155,940百万円及びセグメント間の連結調整の影響額△1,891百万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　2018年11月１日　至　2019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いないため、記載はありません。

当連結会計年度(自　2019年４月１日　至　2020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いないため、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　2018年11月１日　至　2019年３月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自　2019年４月１日　至　2020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　2018年11月１日　至　2019年３月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自　2019年４月１日　至　2020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　2018年11月１日　至　2019年３月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自　2019年４月１日　至　2020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

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(1)連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る）等

前連結会計年度(自　2018年11月１日　至　2019年３月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自　2019年４月１日　至　2020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　2018年11月１日 至　2019年３月31日)	当連結会計年度 (自　2019年４月１日 至　2020年３月31日)
１株当たり純資産額	87,697.03円	86,813.79円
１株当たり当期純利益金額	4,492.61円	6,586.51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 (2019年３月31日)	当連結会計年度 (2020年３月31日)
純資産の部の合計額	(百万円)	215,878	211,552
純資産の部の合計額から控除する金額	(百万円)	2,863	436
(うち非支配株主持分)		(2,863)	(436)
普通株式に係る純資産額	(百万円)	213,015	211,115
普通株式の発行済株式数	(株)	2,604,000	2,479,400
普通株式の自己株式数	(株)	175,009	47,577
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)	2,428,991	2,431,823

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　2018年11月１日 至　2019年３月31日)	当連結会計年度 (自　2019年４月１日 至　2020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)	10,912	16,015
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)	10,912	16,015
普通株式の期中平均株式数	(株)	2,428,991	2,431,587

（重要な後発事象）

当社と中央不動産株式会社との経営統合について

当社と中央不動産株式会社（以下、「中央不動産」といい、当社と中央不動産を総称して、以下、「両社」という）は、株式移転の方式により2020年４月１日をもって両社の完全親会社となる「中央日本土地建物グループ株式会社」（以下、「共同持株会社」という）を設立すること（以下、「本株式移転」という）について合意し、2019年10月25日開催の当社の取締役会、2019年10月17日開催の中央不動産の取締役会において決議の上、2019年10月25日付で、「株式移転計画書」を共同で作成しました。

また、2019年12月12日に開催されました両社の臨時株主総会において、本株式移転に関する株式移転計画は承認され、2020年４月１日付にて共同持株会社が設立されました。

１．企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

中央不動産　不動産業

(2) 企業結合を行った主な理由

両社はこれまで長年にわたって各事業部門で親密な交流を継続してまいりましたが、両社の持つ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べく、経営統合することで合意に至りました。

今後は、安定した事業基盤をベースに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まいります。また、両社が長年にわたり築き上げてきた信頼を第一に、多様な不動産ニーズに迅速・的確にお応えしていくことを通じて、お客さまとともに成長していく企業グループを目指すとともに、役職員が働き甲斐や一体感を持ってチャレンジできる新たな企業文化の確立にも取り組んでまいります。

(3) 企業結合日

2020年４月１日

(4) 企業結合の法的形式

株式移転による共同持株会社の設立

(5) 結合後企業の名称

中央日本土地建物グループ株式会社

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準上の取得決定要素に基づいております。

２．被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	株式移転直前に保有していた中央不動産の普通株式と交換された共同持株会社の普通株式	398百万円
	企業結合日に交付した共同持株会社の普通株式	30,100百万円
取得原価		30,499百万円

３．株式の種類別の移転比率及びその算定方法並びに交付株式数

(1) 株式の種類別の移転比率

① 当社の普通株式１株に対し、共同持株会社の普通株式１株

② 中央不動産の普通株式１株に対し、共同持株会社の普通株式0.185株

(2) 算定方法

本株式移転に用いられる株式移転比率の合意にあたって公正性を期すため、当社は株式会社ＡＧＳコンサルティングを、中央不動産は本間・田中会計事務所をそれぞれ第三者算定機関として株式移転比率の算定を依頼しました。これら第三者機関による算定・分析結果を参考に、それぞれ両社の財務の状況、資産の状況、将来の見通し等の要因を総合的に勘案し、両社間で株式移転比率について慎重に交渉・協議を重ねた結果、当社においては2019年10月25日に、中央不動産においては2019年10月17日に、開催された両社の各取締役会において最終的に上記３(1)記載の株式移転比率が妥当であるとの判断に至り、本株式移転における株式移転比率を決定し、合意いたしました。

(3) 交付株式数

普通株式：3,668,543株

⑤ 【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
日本土地建物㈱	第１回無担保社債	2017年10月26日	7,000	7,000	0.300	無担保社債	2022年10月26日
	第２回無担保社債	2017年10月26日	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	2018年10月25日	7,000	7,000	0.280	無担保社債	2023年10月25日
	第４回無担保社債	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	2020年２月20日	―	10,000	0.300	無担保社債	2025年２月20日
	第６回無担保社債	2020年２月20日	―	5,000	0.500	無担保社債	2030年２月20日
合計			20,000	35,000	―	―	

(注) 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)
―	―	7,000	7,000	13,000

【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	58,829	49,065	0.387	―
コマーシャル・ペーパー	8,000	7,000	0.024	―
１年以内に返済予定の長期借入金	51,184	53,714	0.639	―
１年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	708	708	1.390	―
長期借入金(１年以内に返済予定のものを除く。)	261,829	294,327	0.640	2036年10月31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。)	19,517	17,730	1.594	2023年６月29日
その他有利子負債				
リース債務（１年以内返済予定）	89	76	―	―
リース債務（１年超返済予定）	290	255	―	2027年３月25日
合計	400,447	422,877	―	―

(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	67,006	51,384	46,143	53,354
ノンリコース長期借入金	708	708	16,314	―
その他有利子負債	131	76	20	14

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(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】

①【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年３月31日)	当事業年度 (2020年３月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,137	26,285
営業未収入金	2,848	1,507
販売用不動産	※1 38,446	45,155
仕掛販売用不動産	5,250	9,199
販売用不動産信託受益権	6,170	6,215
前払費用	388	441
関係会社短期貸付金	2,483	1,623
その他	723	1,228
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	64,448	91,654
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 112,892	※1 110,917
構築物	1,071	972
機械及び装置	642	508
工具、器具及び備品	519	607
土地	※1 274,293	※1 285,743
リース資産	73	61
建設仮勘定	2,627	10,182
有形固定資産合計	392,120	408,992
無形固定資産		
借地権	1,715	1,665
その他	460	391
無形固定資産合計	2,176	2,057
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 142,020	※1 122,013
関係会社株式	18,742	18,530
その他の関係会社有価証券	-	23,924
出資金	※1 10,888	※1 4,611
関係会社出資金	22,510	11,171
長期貸付金	187	187
長期前払費用	912	793
敷金及び保証金	3,708	3,755
その他	578	760
貸倒引当金	△128	△125
投資その他の資産合計	199,419	185,622
固定資産合計	593,717	596,673
資産合計	658,166	688,327

(単位：百万円)

	前事業年度 (2019年３月31日)	当事業年度 (2020年３月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,554	3,183
短期借入金	※1 56,829	※1 47,065
コマーシャル・ペーパー	8,000	7,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 50,794	※1 53,324
未払費用	308	340
未払法人税等	874	-
未払消費税等	210	317
前受金	2,612	3,091
預り金	240	338
賞与引当金	323	341
その他	165	112
流動負債合計	121,915	115,115
固定負債		
社債	20,000	35,000
長期借入金	※1 259,839	※1 292,727
長期預り敷金保証金	25,158	25,616
繰延税金負債	34,192	26,021
退職給付引当金	2,611	2,625
役員退職慰労引当金	456	519
その他	391	361
固定負債合計	342,649	382,873
負債合計	464,565	497,988
純資産の部		
株主資本		
資本金	17,000	17,000
資本剰余金		
資本準備金	3,600	3,600
その他資本剰余金	13,104	9,864
資本剰余金合計	16,704	13,464
利益剰余金		
利益準備金	650	650
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	5,612	-
別途積立金	22,082	22,082
繰越利益剰余金	76,132	95,032
利益剰余金合計	104,477	117,764
自己株式	△3,239	-
株主資本合計	134,942	148,228
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	58,887	42,313
繰延ヘッジ損益	△228	△203
評価・換算差額等合計	58,658	42,109
純資産合計	193,600	190,338
負債純資産合計	658,166	688,327

②【損益計算書】

（単位：百万円）

	前事業年度 (自 2018年11月１日 至 2019年３月31日)	当事業年度 (自 2019年４月１日 至 2020年３月31日)
営業収益	20,306	55,756
営業原価	11,620	35,199
営業総利益	8,686	20,556
販売費及び一般管理費	※2 3,345	※2 8,635
営業利益	5,341	11,921
営業外収益		
受取利息及び配当金	4,500	6,082
その他	121	404
営業外収益合計	4,622	6,487
営業外費用		
支払利息	1,088	2,566
社債利息	30	84
その他	114	830
営業外費用合計	1,233	3,481
経常利益	8,730	14,928
特別利益		
固定資産売却益	965	1,266
投資有価証券売却益	993	156
その他	-	24
特別利益合計	1,958	1,447
特別損失		
固定資産売却損	-	178
投資有価証券評価損	-	506
本社統合費用	-	560
その他	-	4
特別損失合計	-	1,249
税引前当期純利益	10,688	15,126
法人税、住民税及び事業税	1,383	1,890
法人税等調整額	1,327	△944
法人税等合計	2,711	946
当期純利益	7,977	14,179

【営業原価明細書】

(イ)土地建物賃貸費用明細書

		前事業年度 (自　2018年11月１日 至　2019年３月31日)		当事業年度 (自　2019年４月１日 至　2020年３月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		70	1.0	3,651	18.1
(うち固定資産税)		(　0)		(3,482)	
物件費		4,247	60.8	10,053	49.9
(うち賃借料)		(　557)		(1,313)	
(うち業務委託費)		(　475)		(1,194)	
(うち修繕費)		(　791)		(1,931)	
(うち光熱水道費)		(　857)		(1,883)	
(うち土地建物管理費)		(1,294)		(3,185)	
減価償却費		2,667	38.2	6,432	32.0
計		6,985	100.0	20,137	100.0

(ロ)販売用不動産売上原価明細書

		前事業年度 (自　2018年11月１日 至　2019年３月31日)		当事業年度 (自　2019年４月１日 至　2020年３月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
土地原価		1,931	42.4	8,544	57.4
建物原価		2,628	57.6	6,336	42.6
計		4,560	100.0	14,881	100.0

(ハ)その他の営業費用明細書

		前事業年度 (自　2018年11月１日 至　2019年10月31日)		当事業年度 (自　2019年11月１日 至　2020年３月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
１　その他売上原価		1	1.4	2	1.5
２　経費		73	98.6	178	98.5
計		74	100.0	180	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2018年11月１日 至 2019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				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
						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	13,104	16,704	650	5,612	22,082	68,750	97,095
当期変動額									
剰余金の配当								△595	△595
当期純利益								7,977	7,977
自己株式の消却			-	-					
固定資産圧縮積立金の取崩						-		-	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	-	7,382	7,382
当期末残高	17,000	3,600	13,104	16,704	650	5,612	22,082	76,132	104,477

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△3,239	127,559	71,607	△81	71,525	199,085
当期変動額						
剰余金の配当		△595				△595
当期純利益		7,977				7,977
自己株式の消却	-	-				-
固定資産圧縮積立金の取崩		-				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			△12,720	△146	△12,867	△12,867
当期変動額合計	-	7,382	△12,720	△146	△12,867	△5,484
当期末残高	△3,239	134,942	58,887	△228	58,658	193,600

当事業年度(自 2019年４月１日 至 2020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				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
						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	13,104	16,704	650	5,612	22,082	76,132	104,477
当期変動額									
剰余金の配当								△892	△892
当期純利益								14,179	14,179
自己株式の消却			△3,239	△3,239					
固定資産圧縮積立金の取崩						△5,612		5,612	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	△3,239	△3,239	-	△5,612	-	18,899	13,286
当期末残高	17,000	3,600	9,864	13,464	650	-	22,082	95,032	117,764

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△3,239	134,942	58,887	△228	58,658	193,600
当期変動額						
剰余金の配当		△892				△892
当期純利益		14,179				14,179
自己株式の消却	3,239	-				-
固定資産圧縮積立金の取崩		-				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			△16,574	25	△16,548	△16,548
当期変動額合計	3,239	13,286	△16,574	25	△16,548	△3,262
当期末残高	-	148,228	42,313	△203	42,109	190,338

【注記事項】

(重要な会計方針)

1　有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

(2) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(3) 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　デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ取引により生じる債権及び債務

時価法

3　たな卸資産の評価基準及び評価方法

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）

4　固定資産の減価償却の方法

(1) 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。

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(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。

(3) リース資産（所有権移転外ファイナンス・リース取引にかかるリース資産）

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。

5　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内の一定の年数による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理することとしております。

(4) 役員退職慰労引当金

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

6　ヘッジ会計の方法

(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	ヘッジ対象
金利スワップ	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。

(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。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。

7　その他財務諸表作成のための基本となる事項

(1) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理方法は連結財務諸表における会計処理と異なっております。

(2) 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。

(追加情報)

(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、翌事業年度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。

(貸借対照表関係)

※１　担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2019年３月31日)	当事業年度 (2020年３月31日)
販売用不動産	1,588百万円	－百万円
建物	72,689百万円	66,188百万円
土地	155,499百万円	149,224百万円
投資有価証券	55,850百万円	36,580百万円
出資金	1,750百万円	1,750百万円
計	287,377百万円	253,744百万円

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (2019年３月31日)	当事業年度 (2020年３月31日)
短期借入金	41,829百万円	13,215百万円
１年内返済予定の長期借入金	22,092百万円	19,028百万円
長期借入金	156,310百万円	169,519百万円
計	220,231百万円	201,762百万円

２　関係会社に対する金銭債権及び金銭債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年３月31日)	当事業年度 (2020年３月31日)
短期金銭債権	3,896百万円	1,757百万円
長期金銭債権	93百万円	0百万円
短期金銭債務	113百万円	63百万円
長期金銭債務	101百万円	99百万円

(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　2018年11月１日 至　2019年３月31日)	当事業年度 (自　2019年４月１日 至　2020年３月31日)
営業収益	233百万円	585百万円
営業費用	1,099百万円	2,315百万円
営業取引以外の取引高	2,784百万円	2,067百万円

※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　2018年11月１日 至　2019年３月31日)	当事業年度 (自　2019年４月１日 至　2020年３月31日)
広告宣伝費	455百万円	1,069百万円
給料及び手当	1,093百万円	3,170百万円
賞与引当金繰入額	323百万円	341百万円
退職給付費用	139百万円	327百万円
役員退職慰労引当金繰入額	35百万円	89百万円
業務委託費	297百万円	700百万円
減価償却費	52百万円	189百万円
租税公課	446百万円	1,135百万円
販売費及び一般管理費のおおよその割合		
販売費	58.12%	57.39%
一般管理費	41.88%	42.61%

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式等は、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ことから、記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式等の貸借対照表計上額は次のとおりです。

	前事業年度 (2019年３月31日)	当事業年度 (2020年３月31日)
(1)関係会社株式		
子会社株式	16,080百万円	15,868百万円
関連会社株式	2,662百万円	2,661百万円
(2)その他の関係会社有価証券		
関連会社	－百万円	23,924百万円
計	18,742百万円	42,455百万円

(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 (2019年３月31日)	当事業年度 (2020年３月31日)
繰延税金資産		
投資有価証券評価損	357百万円	357百万円
出資金評価損	296	296
販売用不動産評価損	3,277	3,291
減損損失	3,718	775
退職給付引当金	799	803
役員退職慰労引当金	139	159
未払事業税	110	40
繰越欠損金	1,479	－
その他	397	396
繰延税金資産小計	10,577	6,121
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△6,996	△4,084
評価引当額小計	△6,996	△4,084
繰延税金資産合計	3,580	2,036
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△25,704	△18,466
分割時受入資産評価益	△9,591	△9,591
固定資産圧縮積立金	△2,477	－
繰延税金負債合計	△37,773	△28,058
繰延税金負債の純額	△34,192	△26,021

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 (2019年３月31日)	当事業年度 (2020年３月31日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.07%	0.14%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△5.36%	△5.10%
住民税均等割等	0.03%	0.05%
評価性引当額	0.03%	△19.25%
その他	△0.03%	△0.20%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.36%	6.26%

（重要な後発事象）

当社と中央不動産株式会社との経営統合について

当社と中央不動産株式会社（以下、「中央不動産」といい、当社と中央不動産を総称して、以下、「両社」という）は、株式移転の方式により2020年４月１日をもって両社の完全親会社となる「中央日本土地建物グループ株式会社」（以下、「共同持株会社」という）を設立すること（以下、「本株式移転」という）について合意し、2019年10月25日開催の当社の取締役会、2019年10月17日開催の中央不動産の取締役会において決議の上、2019年10月25日付で、「株式移転計画書」を共同で作成しました。

また、2019年12月12日に開催されました両社の臨時株主総会において、本株式移転に関する株式移転計画は承認され、2020年４月１日付にて共同持株会社が設立されました。

１．企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

中央不動産　不動産業

(2) 企業結合を行った主な理由

両社はこれまで長年にわたって各事業部門で親密な交流を継続してまいりましたが、両社の持つ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べく、経営統合することで合意に至りました。

今後は、安定した事業基盤をベースに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まいります。また、両社が長年にわたり築き上げてきた信頼を第一に、多様な不動産ニーズに迅速・的確にお応えしていくことを通じて、お客さまとともに成長していく企業グループを目指すとともに、役職員が働き甲斐や一体感を持ってチャレンジできる新たな企業文化の確立にも取り組んでまいります。

(3) 企業結合日

2020年４月１日

(4) 企業結合の法的形式

株式移転による共同持株会社の設立

(5) 結合後企業の名称

中央日本土地建物グループ株式会社

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準上の取得決定要素に基づいております。

２．被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	株式移転直前に保有していた中央不動産の普通株式と交換された共同持株会社の普通株式	398百万円
	企業結合日に交付した共同持株会社の普通株式	30,100百万円
取得原価		30,499百万円

３．株式の種類別の移転比率及びその算定方法並びに交付株式数

(1) 株式の種類別の移転比率

① 当社の普通株式１株に対し、共同持株会社の普通株式１株

② 中央不動産の普通株式１株に対し、共同持株会社の普通株式0.185株

(2) 算定方法

本株式移転に用いられる株式移転比率の合意にあたって公正性を期すため、当社は株式会社ＡＧＳコンサルティングを、中央不動産は本間・田中会計事務所をそれぞれ第三者算定機関として株式移転比率の算定を依頼しました。これら第三者機関による算定・分析結果を参考に、それぞれ両社の財務の状況、資産の状況、将来の見通し等の要因を総合的に勘案し、両社間で株式移転比率について慎重に交渉・協議を重ねた結果、当社においては2019年10月25日に、中央不動産においては2019年10月17日に、開催された両社の各取締役会において最終的に上記３(1)記載の株式移転比率が妥当であるとの判断に至り、本株式移転における株式移転比率を決定し、合意いたしました。

(3) 交付株式数

普通株式：3,668,543株

④ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄			株式数（株）	貸借対照表計上額（百万円）
投資有価証券	その他有価証券	東京センチュリー㈱	15,712,600	53,187
		ダイフク㈱	3,207,500	21,971
		神鋼不動産㈱	2,883	4,919
		大和ハウス工業㈱	1,449,000	3,879
		清水建設㈱	1,987,000	1,679
		タクマ㈱	1,305,000	1,568
		戸田建設㈱	2,233,000	1,404
		㈱オリエント・コーポレーション	11,500,000	1,391
		ケイ・エス・オー㈱	23,000	1,338
		㈱資生堂	194,000	1,238
		日鉄興和不動産㈱	8,547	999
		テイカ㈱	694,500	997
		㈱NTTドコモ	285,000	962
		㈱みずほフィナンシャルグループ	7,690,450	950
		㈱西武ホールディングス	694,000	824
		㈱センチュリー21・ジャパン	700,000	823
		SOMPOホールディングス㈱	216,250	722
		名古屋ビルディング㈱	21,000	693
		日機装㈱	771,000	621
		㈱日本通運	108,600	574
		セイコーホールディングス㈱	299,000	521
		京阪ホールディングス㈱	100,000	480
		日本技術貿易㈱	2,000	480
		トモニホールディングス㈱	1,333,200	478
		NISSHA㈱	654,500	469
		中央不動産㈱	170,000	398
		日本ハーデス㈱	248	394
		㈱フジコー	171,000	384
		飯野海運㈱	1,240,500	384
		㈱福邦銀行	850,000	382
		日本道路㈱	55,000	377
		清和綜合建物㈱	11,120	309
		アフラック	74,000	292
		澁澤倉庫㈱	116,400	235
		イオンストアーズ香港	7,350,000	215
		㈱テクノ菱和	281,930	214
		㈱エフエム東京	20,000	206
		岩崎電気㈱	154,600	197
		その他　（42銘柄）	4,036,797	2,452
		合計	65,723,625	109,624

【その他】

銘柄			投資口数等（口）	貸借対照表計上額（百万円）
投資有価証券	その他有価証券	（匿名組合出資等）		
		合同会社ダブルオーセブン	―	1,150
		合同会社ダブルオーシックス	―	950
		合同会社ダブルオーファイブ	―	600
		DREAM US Core Fund 1, L.P.	―	485
		合同会社ダブルオーエイト	―	470
		合同会社ダブルオーナイン	―	350
		（投資事業有限責任組合）		
		アーキタイプベンチャーファンド２号投資事業有限責任組合	―	225
		マーキュリア・ビズテック投資事業有限責任組合	―	189
		（不動産投資信託）		
		日本土地建物プライベートリート投資法人	6,377	6,558
		アドバンスレジデンス投資法人	4,500	1,410
		合計	10,877	12,389

【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							
	建物	206,361	4,439	958	5,980	209,842	98,925
	構築物	3,289	28	21	121	3,295	2,323
	機械及び装置	2,608	10	-	144	2,618	2,110
	工具、器具及び備品	2,933	312	193	220	3,051	2,444
	土地	274,293	17,783	6,333	-	285,743	-
	リース資産	108	-	-	11	108	47
	建設仮勘定	2,627	7,988	433	-	10,182	-
	計	492,222	30,562	7,940	6,478	514,843	105,850
無形固定資産							
	借地権	1,715	-	50	-	1,665	-
	その他	687	57	11	126	733	342
	計	2,403	57	61	126	2,399	342

(注) 1　当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

土地	千葉市稲毛区商業施設	6,840百万円
	厚木市事業用地	3,320
	西麻布三丁目事業用地	2,375
	赤坂日ノ樹ビル	2,360
	エフスペース八丁堀ビル	1,238
建設仮勘定	高輪事業用地	6,613

2　当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

土地	高輪事業用地	5,530百万円

3　「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
貸倒引当金	129	0	3	126
賞与引当金	323	341	323	341
役員退職慰労引当金	456	133	70	519

(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	―
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	東京都中央区八重洲一丁目２番１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	東京都中央区八重洲一丁目２番１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 みずほ証券株式会社　本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目２番１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	東京都中央区八重洲一丁目２番１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 みずほ証券株式会社　本店及び全国各支店
買取手数料	無料
公告掲載方法	東京都において発行する日本経済新聞
株主に対する特典	なし

(注) 2019年12月12日開催の臨時株主総会において定款の一部を変更し、基準日制度を廃止し、また、株券不発行としました。

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78期)	自 2018年11月１日 至 2019年３月31日	2019年６月27日 関東財務局長に提出
(2)	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。		2019年10月10日 関東財務局長に提出
(3)	半期報告書	(第79期中)	自 2019年４月１日 至 2019年9.月30日	2019年12月20日 関東財務局長に提出
(4)	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（親会社の異動）及び第４項（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。		2020年４月１日 関東財務局長に提出
(5)	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９号（代表取締役の異動）に基づく臨時報告書であります。		2020年４月１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

2020年６月25日

日本土地建物株式会社
　取締役会　御中

ＥＹ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	市　瀬　俊　司　㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	植　村　文　雄　㊞

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」に掲げられている日本土地建物株式会社の2019年４月１日から2020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、日本土地建物株式会社及び連結子会社の2020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。

強調事項

　重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は、中央不動産株式会社と2020年４月１日付で株式移転により共同持株会社を設立している。

　当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査役の責任

　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。

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

※１　上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（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

2020年６月25日

日本土地建物株式会社
取締役会　御中

ＥＹ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	市　瀬　俊　司　㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	植　村　文　雄　㊞

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」に掲げられている日本土地建物株式会社の2019年４月１日から2020年３月31日までの第79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、日本土地建物株式会社の2020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。

強調事項
　重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、会社は、中央不動産株式会社と2020年４月１日付で株式移転により共同持株会社を設立している。
　当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

財務諸表に対する経営者及び監査役の責任
　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。

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

※１　上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（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。