有価証券報告書

（金融商品取引法第24条第１項に基づく報告書）

事業年度　　自　2021年４月１日
（第70期）　　至　2022年３月31日

日鉄興和不動産株式会社

東京都港区赤坂一丁目８番１号　赤坂インターシティＡＩＲ

(E11467)

目次

	頁
表紙	1
第一部　企業情報	2
第１　企業の概況	2
１．主要な経営指標等の推移	2
２．沿革	4
３．事業の内容	5
４．関係会社の状況	6
５．従業員の状況	8
第２　事業の状況	9
１．経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	9
２．事業等のリスク	10
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	11
４．経営上の重要な契約等	15
５．研究開発活動	15
第３　設備の状況	16
１．設備投資等の概要	16
２．主要な設備の状況	16
３．設備の新設、除却等の計画	17
第４　提出会社の状況	18
１．株式等の状況	18
２．自己株式の取得等の状況	23
３．配当政策	24
４．コーポレート・ガバナンスの状況等	25
第５　経理の状況	39
１．連結財務諸表等	40
２．財務諸表等	82
第６　提出会社の株式事務の概要	97
第７　提出会社の参考情報	98
１．提出会社の親会社等の情報	98
２．その他の参考情報	98
第二部　提出会社の保証会社等の情報	99

［監査報告書］

【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】	2022年６月27日
【事業年度】	第70期（自　2021年４月１日　至　2022年３月31日）
【会社名】	日鉄興和不動産株式会社
【英訳名】	NIPPON STEEL KOWA REAL ESTATE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　　今泉　泰彦
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目８番１号
【電話番号】	03(6774)8000（代表）
【事務連絡者氏名】	総務本部経理部長　　田中　良樹
【最寄りの連絡場所】	東京都港区赤坂一丁目８番１号
【電話番号】	03(6774)8000（代表）
【事務連絡者氏名】	総務本部経理部長　　田中　良樹
【縦覧に供する場所】	日鉄興和不動産株式会社　関西支店 （大阪府大阪市中央区高麗橋四丁目１番１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66期	第67期	第68期	第69期	第70期
決算年月		2018年３月	2019年３月	2020年３月	2021年３月	2022年３月
営業収益	（百万円）	121,220	147,422	179,379	177,782	226,020
経常利益	（百万円）	17,166	21,556	25,665	29,410	30,239
親会社株主に帰属する当期純利益	（百万円）	13,610	20,825	18,868	24,821	19,625
包括利益	（百万円）	18,683	21,475	22,128	26,524	33,271
純資産額	（百万円）	158,622	179,008	197,497	221,475	252,006
総資産額	（百万円）	786,012	861,411	932,620	1,058,741	1,084,898
１株当たり純資産額	（円）	450,352.33	505,560.14	561,683.72	630,454.32	718,215.66
１株当たり当期純利益	（円）	39,129.11	59,869.92	54,245.84	71,360.57	56,420.27
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	（円）	－	－	－	－	－
自己資本比率	（％）	19.9	20.4	20.9	20.7	23.0
自己資本利益率	（％）	9.2	12.5	10.2	12.0	8.4
株価収益率	（倍）	－	－	－	－	－
営業活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	5,604	△5,241	8,217	△15,800	22,051
投資活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△40,015	△30,933	△28,307	△32,704	△38,701
財務活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	55,186	34,050	50,884	85,530	1,578
現金及び現金同等物の期末残高	（百万円）	37,153	35,017	65,521	102,475	87,547
従業員数 （外、平均臨時雇用者数）	（人）	1,717 (1,451)	1,752 (1,456)	1,826 (1,467)	1,873 (1,526)	1,888 (1,514)

（注）１　「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）等を当連結会計年度の期首から適用しており、当連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

２　潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、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（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、臨時雇用者数（派遣社員及びパートタイマーを対象とする。）は、（　）に年間の平均人員を外数で記載しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第66期	第67期	第68期	第69期	第70期
決算年月		2018年３月	2019年３月	2020年３月	2021年３月	2022年３月
営業収益	（百万円）	94,971	116,296	143,385	145,924	194,018
経常利益	（百万円）	15,739	17,867	22,120	27,093	28,993
当期純利益	（百万円）	13,177	18,305	15,892	21,124	20,077
資本金	（百万円）	19,824	19,824	19,824	19,824	19,824
発行済株式総数 普通株式 甲種類株式	 （株） （株）	 239,139 108,699	 239,139 108,699	 239,139 108,699	 239,139 108,699	 239,139 108,699
純資産額	（百万円）	148,474	165,263	181,991	202,101	233,016
総資産額	（百万円）	712,441	785,758	860,008	985,725	1,011,189
１株当たり純資産額	（円）	426,850.98	475,117.25	523,208.00	581,021.82	669,899.01
１株当たり配当額 普通株式 甲種類株式 （うち１株当たり中間配当額）	 （円） （円） （円）	 6,000 6,000 (－)	 7,000 7,000 (－)	 7,000 7,000 (－)	 7,500 7,500 (－)	 7,500 7,500 (－)
１株当たり当期純利益	（円）	37,882.77	52,625.24	45,690.76	60,731.93	57,720.28
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	（円）	－	－	－	－	－
自己資本比率	（%）	20.8	21.0	21.2	20.5	23.0
自己資本利益率	（%）	9.4	11.7	9.2	11.0	9.2
株価収益率	（倍）	－	－	－	－	－
配当性向	（%）	15.8	13.3	15.3	12.3	13.0
従業員数 （外、平均臨時雇用者数）	（人）	497 (26)	497 (27)	514 (27)	516 (32)	546 (44)
株主総利回り （比較指標：－）	（%） （%）	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)
最高株価	（円）	－	－	－	－	－
最低株価	（円）	－	－	－	－	－

（注）１　「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）等を当事業年度の期首から適用しており、当事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

２　潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、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（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、臨時雇用者数（派遣社員及びパートタイマーを対象とする。）は、（　）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

５　株主総利回り、比較指標、最高株価及び最低株価については、当社株式は非上場でありますので記載をしておりません。

２【沿革】

当社は、1952年10月に創業、賃貸業務、不動産売買等の事業を開始いたしました。1960年代以降、本格的にビル賃貸事業に進出後、外国人向け高級賃貸マンション事業や分譲マンション事業を展開いたしました。2012年10月、興和不動産（株）と（株）新日鉄都市開発との経営統合により、新日鉄興和不動産（株）を創立し、総合デベロッパーとして一層の経営基盤の強化を図りました。（下記年表では、2012年10月の経営統合以前については、興和不動産（株）と（株）新日鉄都市開発の両社の沿革を記載しております。なお、（株）新日鉄都市開発に関する事項については、文頭に※を記載しております。）

年月	事項
1952年10月	興和不動産（株）創業
※1961年４月	富士鐵企業（株）設立（1970年７月、日鐵企業（株）に社名変更）
1964年８月	「第１興和ビル」竣工
1965年２月	業界初の外国人向け高級賃貸マンション「ホーマットインペリアル」竣工
※1965年３月	八幡不動産（株）設立（1970年５月、日鐵不動産（株）に社名変更）
※1974年５月	日不サービス（株）（現・（株）日鉄コミュニティ）設立
※1985年10月	日鐵企業（株）と日鐵不動産（株）が統合し、（株）日鉄ライフ設立（2001年４月、（株）新日鉄都市開発に社名変更）
※1986年３月	全国初（純住宅系）の公団分譲住宅建替えマンション「上目黒小川坂ハイツ」竣工
1987年12月	興和ビルマネジメント（株）（現・興和不動産ファシリティーズ（株））設立
1997年３月	興和不動産販売（株）設立（現・当社）
1998年11月	「品川インターシティ」竣工
※2002年４月	（株）新日鉄都市開発に新日本製鐵（株）都市開発事業部を統合
2004年９月	会社分割により旧・興和不動産（株）の事業を興和不動産販売（株）に吸収分割の上、興和不動産（株）に社名変更
2005年２月	「赤坂インターシティ・ホーマットバイカウント」竣工
2005年４月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント（株）設立
2007年７月	興和不動産投資顧問（株）設立
※2007年９月	全国初のPFI・市街地再開発複合プロジェクト「霞が関コモンゲート」竣工
※2008年３月	全国初の環境省「街区丸ごとCO2　20％削減事業」認定マンション「リビオ東田ヴィルコート」竣工
2008年９月	「名古屋インターシティ」竣工
※2008年９月	「芝浦アイランド」全体竣工
2012年10月	興和不動産（株）と（株）新日鉄都市開発との経営統合により、新日鉄興和不動産（株）発足
2012年12月	「テラス渋谷美竹」竣工
2013年４月	「グランフロント大阪」竣工
2013年４月	「ザ・神宮前レジデンス」竣工
2015年３月	「リビオメゾン西新宿」竣工
2016年２月	「武蔵浦和SKY&GARDEN」竣工
2017年８月	「赤坂インターシティＡＩＲ」竣工
2017年11月	「BIZCORE神保町」竣工
2018年３月	「赤坂インターシティＡＩＲ」に本社移転
2019年２月	「LOGIFRONT越谷Ⅰ」竣工
2019年３月	「日鉄日本橋ビル」竣工
2019年４月	日鉄興和不動産（株）に社名変更
2019年７月	「オークラプレステージタワー」竣工
2019年９月	シェアオフィス「WAW日本橋」開業
2020年９月	インキュベーションオフィス「SPROUND」開業
2021年１月	「LOGIFRONT尼崎Ⅱ」竣工
2021年６月	「ホーマットシャロン」竣工
2021年９月	「LOGIFRONT尼崎Ⅳ」竣工

３【事業の内容】

当社グループは、連結財務諸表提出会社（以下「当社」という）、連結子会社23社及び関連会社6社により構成されております。

その事業及び各事業における各社の位置付けは次のとおりであります。

なお、以下の３事業は「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」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

不動産賃貸事業……オフィスビル・賃貸住宅・物流施設・商業施設等の開発・賃貸

オフィスビルについては、都心のプライムエリア（千代田区・中央区・港区、新宿区、渋谷区）を中心に、大規模オフィスビル「インターシティ」、大規模オフィスビルと同等のスペックを有する中規模ハイグレードオフィスビル「BIZCORE」を代表とする優良なオフィスビルの開発・賃貸を行っております。

賃貸住宅では、外国人向け高級賃貸マンション「ホーマット」等の開発・賃貸を行っております。

物流施設については、関東圏・関西圏で「LOGIFRONT」ブランドの開発・賃貸を行っております。

また、シェアオフィス事業「WAW」・「TIMEWORK」、インキュベーションオフィス事業「SPROUND」を展開しております。

不動産販売事業……マンション・戸建住宅の開発・分譲、オフィスビル・物流施設等の開発・販売

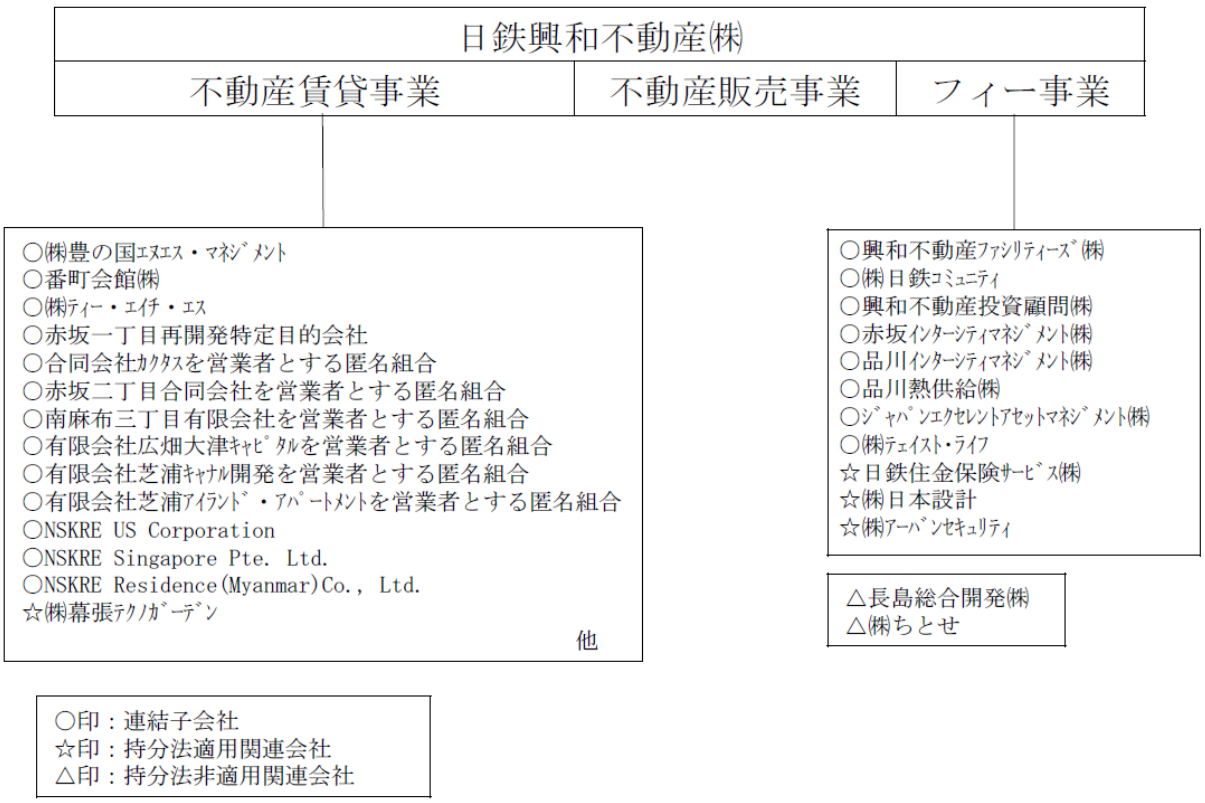
「リビオ」ブランドのマンションの開発・分譲を中心に、都市部の市街地再開発、マンション建替え、等価交換（地権者が所有する土地と、その土地に新たに建設するマンション等の建物の一部を交換する方法）等の都市再生分野にも取り組んでおります。

また、開発したオフィスビルや物流施設等の機関投資家等への販売にも取り組んでおります。

フィー事業……不動産の仲介・鑑定・コンサルティング及びオフィスビル・マンション等の管理

みずほフィナンシャルグループ及び日本製鉄グループのネットワーク並びに当社が築いてきた顧客ネットワークを最大限に活用した仲介・鑑定・コンサルティング業務のほか、当社の子会社である興和不動産ファシリティーズ株式会社や株式会社日鉄コミュニティ等の事業活動を含めオフィスビルやマンション等の管理・運営業務を行っております。

事業系統図



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） 興和不動産ファシリティーズ㈱	東京都 港区	100	建物設備管理、清掃管理、営繕及び警備等の総合ビルメンテナンス	100.0	不動産の運営管理委託 役員の兼任：４人
㈱日鉄コミュニティ	東京都 千代田区	100	マンション各種施設及びビル各種施設の管理・運営	100.0	不動産の運営管理委託 役員の兼任：４人
興和不動産投資顧問㈱	東京都 港区	200	不動産証券化プロセス全般におけるサービス	100.0	役員の兼任：１人
赤坂インターシティマネジメント㈱	東京都 港区	10	赤坂インターシティＡＩＲの管理・運営	100.0	不動産の運営管理委託 債務の保証 役員の兼任：２人
品川インターシティマネジメント㈱	東京都 港区	10	品川インターシティの管理・運営	85.0 （うち間接所有 10.0）	不動産の運営管理委託 役員の兼任：２人
品川熱供給㈱	東京都 港区	498	熱源供給	43.97 （うち間接所有 4.95）	役員の兼任：１人
ジャパンエクセレントアセットマネジメント㈱	東京都 港区	450	ジャパンエクセレント投資法人の資産運用	54.0	役員の兼任：１人
㈱テェイスト・ライフ	東京都 中央区	80	福利厚生施設等の管理・運営	85.0	役員の兼任：２人
㈱豊の国エヌエス・マネジメント	大分県 大分市	87	不動産賃貸	70.0	不動産の賃借 役員の兼任：３人
番町会館㈱	東京都 港区	10	不動産賃貸	100.0	不動産の賃借 資金援助 役員の兼任：１人
㈱ティー・エイチ・エス	東京都 千代田区	10	不動産賃貸	100.0	役員の兼任：1人
赤坂一丁目再開発特定目的会社　（注）１	東京都 港区	24,400	不動産賃貸	〔100.0〕	－
合同会社カクタスを営業者とする匿名組合 （注）１	東京都 港区	5,921	不動産賃貸	〔100.0〕	不動産の賃借
赤坂二丁目合同会社を営業者とする匿名組合 （注）１	東京都 港区	5,078	不動産賃貸	〔100.0〕	不動産の賃借
有限会社広畑大津キャピタルを営業者とする匿名組合　（注）１	東京都 港区	3,067	不動産賃貸	〔100.0〕	不動産の賃貸
南麻布三丁目有限会社を営業者とする匿名組合 （注）１	東京都 港区	2,165	不動産賃貸	〔100.0〕	不動産の賃借
有限会社芝浦キャナル開発を営業者とする匿名組合	東京都 港区	1,014	不動産賃貸	〔100.0〕	－

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
有限会社芝浦アイランド・アパートメントを営業者とする匿名組合	東京都港区	667	不動産賃貸	〔100.0〕	―
NSKRE US Corporation	アメリカ合衆国	米ドル 500	不動産投資・開発	100.0	役員の兼任：２人
NSKRE Singapore Pte. Ltd.　（注）１	シンガポール共和国	百万米ドル 31	不動産賃貸	100.0	役員の兼任：２人
NSKRE Residence(Myanmar)Co., Ltd.　（注）１	ミャンマー連邦共和国	百万米ドル 30	不動産賃貸	99.3	役員の兼任：１人
その他２社					
（持分法適用関連会社） ㈱幕張テクノガーデン	千葉市美浜区	1,500	幕張テクノガーデンの賃貸・管理	31.7	役員の兼任:２人
日鉄保険サービス㈱	東京都千代田区	334	損害保険代理	49.5	役員の兼任:１人
㈱日本設計	東京都新宿区	100	都市計画・都市開発、建築デザイン・構造設計及び環境デザイン・設備設計	49.5	役員の兼任:１人
㈱アーバンセキュリティ	東京都千代田区	100	警備	48.6	役員の兼任:１人
その他２社					

（注）１　特定子会社に該当しております。
　　２　「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。
　　３　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。

名称	住所	資本金又は出資金（百万円）	主要な事業の内容	議決権の被所有割合（%）	関係内容
（その他の関係会社） 日本製鉄㈱	東京都千代田区	419,524	鉄鋼製品の製造・販売等	20.0	不動産の賃貸借
みずほリース㈱	東京都港区	26,088	総合リース業務	22.2 (17.3)	不動産の賃貸

（注）１．日本製鉄㈱は有価証券報告書を提出しております。
　　２．みずほリース㈱は有価証券報告書を提出しております。
　　３．議決権の被所有割合の（　）内は、間接所有割合を内数で示しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2022年３月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産賃貸	177　(19)
不動産販売	189　(12)
フィー	1,443（1,476）
全社（共通）	79　(7)
合計	1,888（1,514）

（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　臨時雇用者数（派遣社員及びパートタイマーを対象とする。）は、（　）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

３　全社（共通）には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している従業員数、臨時雇用者数を記載しております。

(2) 提出会社の状況

2022年３月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
546(44)	45.1	14.1	9,944

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産賃貸	177　(19)
不動産販売	189　(12)
フィー	101　(6)
全社（共通）	79　(7)
合計	546　(44)

（注）１　従業員数は就業人員数（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　臨時雇用者数（派遣社員及びパートタイマーを対象とする。）は、（　）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

３　平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

４　全社（共通）には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属している従業員数、臨時雇用者数を記載しております。

(3) 労働組合の状況

当社の労働組合は、日鉄興和不動産労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はありません。なお、当社グループ全体での労働組合は組織されておりません。

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】

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、当社グループが判断したものであります。

(1) 経営の基本方針

当社は「人と向き合い、街をつくる。」という企業理念のもと、時代の変化とお客様のさまざまなニーズに寄り添い、「信頼と誠実」をモットーに、社会や顧客ニーズの変化に機動的に対応し、いつの時代でも"選ばれ続けるデベロッパー"を目指すため、2021～2025年度を対象とした第３次中期経営計画「Connect to the Future 2021-2025」を策定し、グループ一丸となってその実現に取組んでおります。また、「地球環境への配慮」、「安全・安心の確保」、「社会変化への対応」をサスティナブル経営の重点課題（マテリアリティ）として掲げ、事業活動を通じて具体的取組施策を推進することで、持続的な成長と一層の企業価値の向上を実現し、あらゆるステークホルダーの信頼を更に得られるよう努力してまいります。

(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症による行動制限が段階的に緩和されるなど経済活動の回復が期待されるものの、感染症の収束時期に見通しが立たない中、エネルギー及び原材料価格の高騰、物価や金利の上昇等による先行きの不透明感が極めて強く、経済活動の停滞長期化に伴う企業業績の悪化等による景気減速への影響に留意が必要と認識しております。また、少子高齢化や生産年齢人口の減少等の社会構造の変化、パンデミック・異常気象等による自然災害・サイバーアタック等のリスクの高まり、一方で、急速に進展するデジタル化をはじめとした技術革新の動向についても経営戦略上の留意、対応が必要であると認識しております。

不動産業界をとりまく環境については、オフィスビル賃貸市場において、コロナ禍を契機としたテレワークの進展、企業のオフィス戦略やワークスタイルの変化、更に都心部を中心に計画されている大型オフィスビルの大量供給等、今後の市場動向を注視していく必要があります。

マンション分譲市場においては、低金利政策の継続を背景に都心部を中心として堅調なマーケットが継続してきましたが、金利の上昇懸念、少子高齢化や生産年齢人口の減少、用地価格や原材料価格の高騰を主因とするマンション価格の高騰に加え、お客様のライフスタイルの変化等も考慮いたしますと、今後の市場動向には一層の注意が必要と考えております。

このような事業環境認識のもと、2021年度よりスタートした第３次中期経営計画「Connect to the Future 2021-2025」を着実に推進し、変化の激しい時代であればこそ、社会やお客様、ビジネスパートナーとのつながりを大切にし、豊かな街づくりの思いを未来に繋げていきたいと考えております。

不動産賃貸事業においては、「みなとみらい21中央地区53街区開発事業（2024年３月竣工予定）」、「虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業（2025年２月竣工予定）」等の大規模複合施設開発、中規模ハイグレードオフィスビル「BIZCORE」シリーズの展開に加え、既存物件の建替えを推進し、ポートフォリオの競争力を一層強化するとともに、リーシングの推進やテナントとのリレーションシップマネジメントの強化、デジタル技術を活用したテナント向け新サービスの導入やプロパティマネジメント業務の効率化等の内部成長を推進いたします。

不動産販売事業においては、「大宮スカイ&スクエア ザ・タワー／大宮駅西口第３-B地区第一種市街地再開発事業（2024年7月竣工予定）」等の大規模再開発事業、ハイグレード分譲マンションを含めたリビオシリーズの更なる拡充、学生マンションを含む賃貸マンション事業の強化、リビオライフデザイン総研におけるお客様のライフスタイルの変化・多様化に対応した商品企画や、「未来の暮らしを考える」調査・研究の取組み、デジタル技術を活用した顧客体験の向上等を推進してまいります。

また、Eコマースの進展に合わせてニーズの高まる物流施設については、「LOGIFRONT」シリーズを当社の賃貸オフィス、分譲マンションに続く、中核事業の第３の柱として事業拡大を推進します。加えて、更なる事業領域の拡大として、都心でのハイグレード賃貸レジデンス事業、ワークスタイルの変化に対応したシェアオフィス事業「WAW」・「TIMEWORK」の拡大、インキュベーションオフィス事業「SPROUND」、アフターコロナを見据えたレジデンシャルホテル事業等に取組んでまいります。

国際事業については、北米において既存物件を取得、改装し価値を高めるバリューアッド事業の推進を行うとともに、東南アジア等における事業展開についても検討を行っております。既に先行しているミャンマー連邦共和国でのサービスアパートメント開発事業については、2021年2月に発生したクーデターにより同事業の開発・運営計画に関して不確実性が高まっており、情勢を見極めたうえで今後の取組みを判断してまいります。

なお、予てより推進してきたデジタル化を加速し、ICTを活用した社内コミュニケーションの活性化やオペレーションの合理化・最適化に加え、顧客起点の価値創出のための事業やビジネスモデルの変革等、デジタルトランスフォーメーションの取組みを推進してまいります。

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、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 国内外経済情勢

当社グループが手掛ける不動産事業は、国内外の経済情勢の影響を受けやすい傾向にあります。特に不動産賃貸事業については国内外の企業業績、不動産販売事業については個人所得や金利動向の影響を受けやすく、これらの悪化により不動産賃貸事業については賃料の下落、空室率の増加等、不動産販売事業については販売戸数の減少、販売価格の下落等を通じて当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 国内不動産市況

不動産賃貸事業については、今後のオフィス供給量増加や企業のオフィス戦略・ワークスタイルの変化による需給関係の悪化等により、空室率の上昇、賃料水準の低下等のリスクがあります。また、不動産販売事業については、用地仕入価格の上昇、建築コスト上昇等を主因とした販売価格の上昇や住宅ローン金利の上昇等による販売戸数の減少リスク等があります。これら国内不動産市況の悪化は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があり、また、不動産市況悪化に伴う資産価値の下落は、棚卸資産および固定資産の評価見直し等を通じて当社グループの財政状態を悪化させる可能性があります。

(3) 不動産開発に関するリスク

当社グループは、想定されるリスクをあらかじめ把握・分析し、対策を講じた上で不動産開発事業を推進しておりますが、開発期間中における想定外の不動産市況の変化、許認可の取得の遅延、土壌汚染や埋設物の判明、国際的なバリューチェーンの混乱による建築資材不足及びコスト上昇、海外プロジェクトにおいては当該国の情勢、その他の予期し得ない事象等の影響により、事業におけるスケジュールの遅延、コストの増加等が発生した場合には、当社グループの業績並びに財政状況に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 金融機関の融資スタンス、社債投資家の動向等

2022年３月末の有利子負債残高は6,981億円で、金融機関からの借入残高等6,518億円、社債発行残高463億円となっておりますが、金融機関の融資スタンスの厳格化や当社格付けの低下、社債市場における投資家の需要低下等により、資金調達に制約が生じる可能性があります。

(5) 金利上昇リスク

上記有利子負債残高の内、ほぼ全額が固定金利での調達となっております。従いまして、金利上昇に伴う業績への影響は短期的には極めて限定的ではありますが、長期金利の上昇に伴う不動産評価額の下落、中長期的にみた場合の支払利息の増加により、当社グループの業績並びに財政状況に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 各種法規制の変更

当社グループ事業は、会社法をはじめとする会社経営に係る一般的な法令や、不動産事業に係る各種法令、各自治体の条例等による規制、および各税法に基づいて経営を行っておりますが、今後、これら諸法制の改廃、または新たな法令、規制等の制定により、当社グループの事業戦略や業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 株価の変動

当社グループは、政策的な目的等で市場性のある株式を保有しておりますが、株式市場全体の下落、保有株式発行体の業績悪化等により、保有株式の市場価格が大幅に下落した場合には、保有株式に減損または評価損が発生し、当社グループの業績並びに財政状況に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 自然災害、人災等の発生に伴うリスク

当社グループは、風水害、大規模地震等の自然災害や新型コロナウイルス等のパンデミック、事故、火災、戦争、暴動、テロ、サイバー攻撃その他の人災の発生、等の有事に備え、事業継続計画を策定する等、事業継続態勢の構築・整備・検証に努めておりますが、こうした管理にもかかわらず、円滑な業務運営が阻害された場合等、当社グループの業績並びに財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

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

当連結会計年度における、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（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

① 経営成績の状況

当連結会計年度の経営成績は、営業収益2,260億円（対前期+482億円）、営業利益352億円（同△5億円）、経常利益302億円（同+8億円）、親会社株主に帰属する当期純利益196億円（同△51億円）となりました。不動産賃貸事業における新規稼働物件の収益寄与、不動産販売事業における堅調なマンション販売やBIZCORE神保町の売却、及びフィー事業におけるオフィスビル等の管理・運営業務での収益拡大等があり、結果として、増収、経常増益となりましたが、前連結会計年度の有価証券売却による特別利益の剥落により親会社株主に帰属する当期純利益は減益となりました。

当社グループの経営成績

（百万円）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
営業収益	177,782	226,020	48,238
営業利益	35,704	35,200	△504
経常利益	29,410	30,239	828
親会社株主に帰属する当期純利益	24,821	19,625	△5,196

セグメント別営業収益

（百万円）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
不動産賃貸	53,483	55,344	1,860
不動産販売	93,666	140,323	46,656
フィー	30,631	30,353	△278
合計	177,782	226,020	48,238

セグメント別営業利益

（百万円）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
不動産賃貸	20,171	20,224	52
不動産販売	18,124	18,141	17
フィー	3,391	2,929	△461
調整額（全社費用）	△5,982	△6,095	△112
合計	35,704	35,200	△504

セグメント別の経営成績については、以下のとおりであります。

イ．不動産賃貸

不動産賃貸事業については、オフィスビル賃貸において一部のテナントの減床、退去により、空室率は上昇しましたが(都心５区でのオフィス・商業ビル稼働率95.2%)、収益影響は限定的でありました。また、前連結会計年度に竣工した「LOGIFRONT尼崎Ⅱ（兵庫県尼崎市）」の収益化、当連結会計年度に竣工した「LOGIFRONT尼崎Ⅳ（兵庫県尼崎市）」の新規稼働に加えて、既存オフィステナントとのリレーションシップマネジメントの強化による着実な賃料増額更改の進展が増収に寄与しました。また、外国人向け高級賃貸住宅「ホーマット」を始めとする賃貸住宅についても、堅調な稼働率（稼働率91.6%）を維持しており、当連結会計年度においては「ホーマット」シリーズとしては16年ぶりのプロジェクトとなる「ホーマットシャロン（東京都港区）」が新規稼働しました。その結果、当連結会計年度の営業収益は553億円（対前期+18億円）、営業利益は202億円（対前期横這い）となりました。

なお、当連結会計年度末の都心５区オフィス・商業ビルにかる賃貸床所有面積は、「BIZCORE神田須田町（東京都千代田区）」が竣工する一方で「BIZCORE神保町（東京都千代田区）」を売却したことにより、前連結会計年度と比較して減少しました。

賃貸床面積・空室率（都心５区オフィス・商業ビル）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
所有面積 転貸面積	309,808㎡ 167,789㎡	306,623㎡ 172,472㎡
合計	477,597㎡	479,095㎡
空室率	2.5%	4.8%

（注）１．都心５区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指しております。
２．所有面積、転貸面積は期末時点の面積であります。
３．転貸面積とは、所有者から賃借した床を第三者に賃貸している面積であります。
４．空室率は所有物件にかかる期中平均の数値であります。

ロ．不動産販売

不動産販売事業については、大型プロジェクトである「パークコート文京小石川ザ・タワー（東京都文京区）」、「セントガーデン海老名（神奈川県海老名市）」や、都心におけるコンパクトマンション「リビオレゾン上野入谷ザ・テラス（東京都台東区）」等の竣工と順調な販売進捗により、マンション供給戸数は前連結会計年度から増加しました（前連結会計年度1,747戸・当連結会計年度2,033戸、対前期＋286戸）。加えて、中規模ハイグレードオフィス「BIZCORE神保町（東京都千代田区）」を当社のグループ会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社が運営するジャパンエクセレント投資法人へ売却しました。その結果、当連結会計年度の営業収益は1,403億円（対前期+466億円）、営業利益は181億円（対前期横這い）となりました。

なお、マンション分譲については用地取得に精力的に取り組んだ結果として、将来収益に結実する案件を着実に積み上げており、2022年度以降についても堅調な供給戸数の推移が見込まれます。

不動産販売の営業収益内訳　（百万円）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
マンション	72,901	94,581	21,680
戸建・宅地	1,882	1,567	△315
その他	18,881	44,175	25,294
合計	93,666	140,323	46,657

売上計上戸数　（戸）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
マンション	1,747	2,033	286
戸建・宅地	109	95	△14

（注）　共同事業物件については、当社事業割合に応じた戸数を記載しております。

ハ．フィー

フィー事業については、オフィスビル等の管理・運営業務等が順調に拡大したほか、みずほフィナンシャルグループ及び日本製鉄グループ、並びに当社が独自に築いてきた顧客ネットワークを最大限活用し、事業法人や金融法人の保有不動産の有効活用・処分等、不動産ニーズ発掘に取り組んで参りました。その結果、当連結会計年度の営業収益は、303億円（対前期△2億円）、営業利益29億円（対前期△4億円）となりました。

② 財政状態の状況

（資産）

当連結会計年度末における総資産残高は、１兆848億円となり、販売用不動産の増加、開発中プロジェクトの進捗による有形固定資産の増加、投資有価証券の時価評価等により前期末から合計261億円増加しました。

（負債）

当連結会計年度末における負債残高は8,328億円となり、有利子負債が増加する一方で未払法人税等の減少等により前期末から43億円減少しました。

（純資産）

当連結会計年度における純資産残高は2,520億円となり、利益剰余金及びその他有価証券評価差額金の増加等により前期末から305億円増加しました。

資産、負債及び純資産の状況　（百万円）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
総資産	1,058,741	1,084,898	26,156
総負債	837,266	832,892	△4,373
（うち有利子負債）	694,063	698,198	4,134
純資産	221,475	252,006	30,530
（うち自己資本）	219,295	249,822	30,526
自己資本比率	20.7%	23.0%	－
ネットD/Eレシオ	2.7倍	2.4倍	－

（注）ネットD/Eレシオ＝（有利子負債－現金及び預金）／自己資本

③ キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は875億円となり、前連結会計年度末と比較して149億円の減少となりました。

（百万円）

区分	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,800	22,051	37,852
投資活用によるキャッシュ・フロー	△32,704	△38,701	△5,996
財務活動によるキャッシュ・フロー	85,530	1,578	△83,952
現金及び現金同等物の期末残高	102,475	87,547	△14,928

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、220億円の資金増加（前期比＋378億円）となりました。これは、棚卸資産の増加額175億円等の資金減少があった一方、税金等調整前当期純利益262億円、減価償却費85億円、売上債権の減少額93億円等の資金増加があったことによるものであります。

（投資活動におけるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、387億円の資金減少（前期比△59億円）となりました。これは、有形固定資産の取得414億円等の資金減少によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、15億円の資金増加（前期比△839億円）となりました。これは、長期借入金の返済822億円等があった一方、長期借入金670億円の調達、社債発行による198億円の調達等を実施したことによるものであります。

④　生産、受注及び販売の実績

生産、受注及び販売の実績については、「①　経営成績の状況」におけるセグメント別の経営成績に関連付けて示しております。

(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。

①　経営成績及び財政状態の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度の経営成績は、「(1) 経営成績等の状況の概要 ① 経営成績の状況」に記載のとおりであります。新型コロナウイルス感染症拡大の影響については、不動産賃貸事業において、空室の早期埋め戻し、賃料増額更改の進展により、不動産販売事業については、マンション販売について順調な契約の進捗、投資家向けの不動産販売が好調であること等により、通年では限定的でありました。一方で、今後については、リモートワークの進展等による空室率の上昇等により賃料水準についても引き下げ圧力が強くなる懸念があります。

また、当連結会計年度末における財政状態は、「(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。当社グループは、財務規律の観点から自己資本比率20%以上、ネットD/Eレシオ3倍以内を目途としておりますが、当連結会計年度においては、自己資本比率23.0%、ネットD/Eレシオ2.4倍となっております。引き続き、財務構成にも留意しつつ、持続的成長のための投資を行ってまいります。

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」に記載のとおりであります。

セグメント別の経営成績及び財政状態については、「(1) 経営成績等の状況の概要　①　経営成績の状況」に記載のとおりでありますが、取組状況の補足については次のとおりであります。

不動産賃貸事業については、2021年度は、大規模オフィスビル「みなとみらい21中央地区53街区開発事業（横浜市西区）」、中規模ハイグレードオフィスビル「（仮称）BIZCORE東神田（東京都千代田区）」、都心型レジデンス「西麻布六本木通りビル建替えPJ（東京都港区）」、レジデンシャルホテル「上野二丁目レジデンシャルホテル開発PJ（東京都台東区）」、並びに物流施設「（仮称）LOGIFRONT狭山（埼玉県狭山市）」、「（仮称）LOGIFRONT尼崎Ⅲ（兵庫県尼崎市）」、「（仮称）LOGIFRONT浦安（千葉県浦安市）」の７プロジェクトについて着工しております。加えて、米国において既存賃貸住宅を取得し、改装して価値を高めるバリューアッド事業として、米国現地法人を通じてアリゾナ州フェニックス都市圏において賃貸住宅「Luna at Fountain Hills」を取得しております。さらに、2022年度には、「（仮称）BIZCORE外神田（東京都千代田区）」、「（仮称）LOGIFRONT門真（大阪府門真市）」、「（仮称）LOGIFRONT厚木（神奈川県厚木市）」の工事着工を予定しております。なお、シェアオフィス事業についても、シェアオフィスとセットアップオフィスで構成する「WAW神田（東京都千代田区）」を新たに開業し、東京建物株式会社と中央日本土地建物株式会社と共同で展開しているオフィスのスペースシェアリングサービス「TIMEWORK」の加盟店舗は243拠点、ユーザー数は219法人、85,162名まで増加するなど着実に事業規模が拡大しております。その他、レジデンシャルホテルの開発等、当社事業領域の拡大に向けて取り組んでおります。

不動産販売事業については、用地価格・建築費が引き続き高騰している環境下でありますが、大型マンションプロジェクトでは、「大宮スカイ&スクエア ザ・タワー／大宮駅西口第３-B地区第一種市街地再開発事業」（2024年度7月竣工予定）、「ザ・タワー十条／十条駅西口地区第一種市街地再開発事業」（2024年9月竣工予定）等、将来に結実するプロジェクトの推進にも注力しており、2022年度以降の一層の売上拡大・収益寄与が期待されます。また、マンション居住者向け家電レンタルサービスの導入（リビオレゾン入船）や「デスクになるキッチン」を備えた賃貸マンション（リビオメゾン上野松が谷）の提供、マンション購入の検討から申し込み手続きまで24時間365日行うことのできるマンションのオンラインストア「sumune for LIVIO」のサービス開始、あらゆる間取りを没入体感できる3次元シアターを備えた「LIVIO Life Design! SALON UENO」のオープン等、社会・顧客ニーズに対応したマンションの商品性の向上、並びに「お得に・買いやすく・楽しく」購入できる仕組みの構築に注力しております。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う対応として、当社グループは、社員と顧客の安全を第一とし、その中での業務継続の実現を図るため、勤務時間の弾力的な運営、テレワークと時差出勤を組み合わせた勤務体制の構築を実施するとともに、予てより推進してきたデジタル化を加速し、ICTを活用した社内コミュニケーションの活性化と生産性の更なる向上に取り組んでおります。

② キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループの当連結会計年度のキャッシュ・フローは、不動産賃貸セグメントにおけるオフィスビル等の取得・開発資金や不動産販売セグメントにおける分譲マンション用地の取得・開発資金等の資金需要に対して、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入や社債発行による資金調達等により対応しております。

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、先行き不透明感が強い経済情勢等に鑑み、当連結会計年度末の現金及び預金の残高は875億円に加えて、金融機関より450億円の長期借入のコミットメント未使用枠を取得しております。

③ 重要な会計方針及び見積り

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。当社が連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「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）」に記載しております。

この連結財務諸表の作成にあたっては、過去の実績や他の合理的な方法により見積りを行っておりますが、見積りには不確実性が伴うため、実際の結果は異なることがあります。また、新型コロナウイルス感染症の収束時期を予測することは引き続き困難な状況にありますが、政府等による行動制限や人流抑制等による影響が見積りに及ぼす程度は限定的であると見込んでおります。

当社グループは、特に以下の重要な会計方針が、連結財務諸表の作成において使用される見積り及び判断に大きな影響を及ぼすと考えております。

イ．固定資産の減損会計

当社グループは、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった固定資産の帳簿価額を、回収可能価額まで減額する会計処理を適用しております。

会計処理の適用に当たっては、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化及び用途変更等によって減損の兆候がある場合に減損損失の認識の要否を検討しております。減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額が回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

なお、前提条件や事業環境などに変化が見られた場合には、翌連結会計年度以降の連結財務諸表において追加の減損損失が発生する可能性があります。

ロ．販売用不動産等の評価

販売目的で保有する棚卸資産は、収益性の低下等により期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としています。正味売却価額の算定に当たっては、直近の販売実績、将来の売買市場の動向、近隣地域の開発計画、建設コストの動向等を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。当該見積りには販売エリアの販売単価、賃料単価、工事単価及び販売経費の仮定を用いております。

なお、前提条件や事業環境などに変化が見られた場合には、翌連結会計年度以降の連結財務諸表において追加の評価損が発生する可能性があります。

４【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

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】

当連結会計年度は、不動産賃貸を中心として、総額で286億2百万円の設備投資を実施いたしました。主な投資は、「ホーマットシャロン（東京都港区）」や「LOGIFRONT尼崎Ⅳ（兵庫県尼崎市）」の開発です。

２【主要な設備の状況】

当社グループ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

2022年３月31日現在

設備の名称	所在地	セグメントの名称	主な用途	土地面積 ㎡	延床面積 ㎡	帳簿価額（単位：百万円）			
						土地	建物	その他	合計
品川インターシティ ＊	東京都港区	不動産賃貸	オフィス、商業施設	15,902	155,642	96,034	29,767	1,154	126,956
日鉄日本橋ビル	東京都中央区	不動産賃貸	オフィス	2,054	26,472	15,212	10,970	74	26,257
赤坂インターシティＡＩＲ ＊	東京都港区	不動産賃貸	オフィス、商業施設	2,837	27,637	14,164	11,187	229	25,581
ホーマットシャロン	東京都港区	不動産賃貸	共同住宅	6,106	18,082	12,966	8,171	54	21,192
赤坂インターシティ・ホーマットバイカウント ＊	東京都港区	不動産賃貸	オフィス、共同住宅	4,090	27,443	11,843	5,999	67	17,911
芝浦ルネサイトタワー ＊	東京都港区	不動産賃貸	オフィス	1,737	14,753	9,486	2,056	0	11,542
興和住生築地ビル ＊	東京都中央区	不動産賃貸	オフィス	3,372	20,771	8,263	1,798	0	10,061
虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業業務棟 ＊	東京都港区	不動産賃貸	事業予定地	853	－	－	3	9,255	9,259
大阪興銀ビル	大阪市中央区	不動産賃貸	オフィス	(3,158)	30,115	(8,330)	824	1	9,156
第35興和ビル	東京都港区	不動産賃貸	オフィス	3,358	13,328	8,398	622	0	9,021

(2) 国内子会社

2022年３月31日現在

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	主な用途	土地面積 ㎡	延床面積 ㎡	帳簿価額（単位：百万円）			
							土地	建物	その他	合計
赤坂一丁目再開発特定目的会社	赤坂インターシティＡＩＲ ＊	東京都港区	不動産賃貸	オフィス、商業施設	5,336	52,314	32,211	20,238	84	52,533
合同会社カクタスを営業者とする匿名組合	名古屋インターシティ	名古屋市中区	不動産賃貸	オフィス	3,329	36,852	9,821	5,442	55	15,320
南麻布三丁目有限会社を営業者とする匿名組合	KARA BLANC	東京都港区	不動産賃貸	共同住宅	2,996	10,628	2,957	2,082	43	5,082
有限会社広畑大津キャピタルを営業者とする匿名組合	イオンモール姫路大津	兵庫県姫路市	不動産賃貸	商業施設	(70,802)	84,096	－	2,859	0	2,860

（注）１　＊印の設備は、面積、帳簿価額ともに所有持分を表示しております。

２　土地面積及び帳簿価額の土地中の（　）内は借地権、定期借地権の面積及び価額であります。

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、土地以外の有形固定資産（建設仮勘定及びリース資産を含む）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　上記のほか、主要な賃借設備の内容は下記のとおりであります。

会社名	設備の名称	所在地	設備の内容	賃借面積㎡
日鉄興和不動産㈱	興和川崎西口ビル	川崎市幸区	転貸用建物	38,375
日鉄興和不動産㈱	新砂プラザ	東京都江東区	転貸用建物	21,270

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

2022年３月31日現在

会社名	設備の名称	所在地	セグメントの名称	主な用途	投資予定額（百万円）		資金調達方法	着手及び完了予定
					総額	既支払額		
日鉄興和不動産㈱	虎ノ門二丁目地区市街地再開発事業業務棟	東京都港区	不動産賃貸	オフィス商業施設	15,844	9,259	借入金及び自己資金	2020年9月着工 2025年2月竣工
日鉄興和不動産㈱	みなとみらい21中央地区53街区開発事業	横浜市西区	不動産賃貸	オフィス	15,356	4,712	借入金及び自己資金	2021年4月着工 2024年3月竣工
日鉄興和不動産㈱	西麻布六本木通りビル建替えPJ	東京都港区	不動産賃貸	共同住宅	14,353	4,270	借入金及び自己資金	2021年10月着工 2024年2月竣工
日鉄興和不動産㈱	LOGIFRONT狭山	埼玉県狭山市	不動産賃貸	物流施設	12,728	1,603	借入金及び自己資金	2021年8月着工 2022年12月竣工
日鉄興和不動産㈱	LOGIFRONT尼崎Ⅲ	兵庫県尼崎市	不動産賃貸	物流施設	10,648	3,937	借入金及び自己資金	2021年11月着工 2023年1月竣工
日鉄興和不動産㈱	LOGIFRONT浦安	千葉県浦安市	不動産賃貸	物流施設	8,612	1,455	借入金及び自己資金	2021年11月着工 2023年1月竣工
日鉄興和不動産㈱	上野二丁目レジデンシャルホテル開発PJ	東京都台東区	不動産賃貸	ホテル	5,748	1,775	借入金及び自己資金	2022年2月着工 2023年11月竣工
NSKRE Residence (Myanmar) Co,.Ltd	THE GOLDEN TERRACE	ミャンマー連邦共和国ヤンゴン市	不動産賃貸	共同住宅	8,345 (68百万米ドル)	3,162 (25百万米ドル)	借入金及び自己資金	2019年9月着工 (注)

(注) 2021年2月に発生しましたクーデターにより事業の開発・運営計画に関して不確実性が高まっており、建設工事を中断しております。現地情勢を見極めたうえで今後の取組みを判断してまいります。

(2) 重要な設備の除却等

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	1,000,000
甲種類株式	108,699
計	1,108,699

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数（株）（2022年３月31日）	提出日現在発行数（株）（2022年６月27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	239,139	239,139	非上場	当社は単元株制度を採用しておりません。（注）１
甲種類株式	108,699	108,699	非上場	当社は単元株制度を採用しておりません。（注）１、２
計	347,838	347,838	－	－

（注）１　当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を要する旨定款に定めております。

２　甲種類株式の内容は次のとおりであります。

(1) 議決権条項

甲種類株式を有する株主（以下「甲種類株主」という。）は、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会において議決権を有しない。

(2) 剰余金の配当

①　剰余金の配当

当社は、普通株主又は普通登録株式質権者に対して剰余金の配当（以下「普通株式配当」という。）を行うときは、当該普通株式配当の基準日と同一の日を基準日として、甲種類株主又は甲種類株式の登録株式質権者（以下「甲種類登録株式質権者」という。）に対して、次に定めるところに従って、剰余金の配当を行う。

イ　甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して交付する配当財産の種類

当該普通株式配当における配当財産の種類と同一とする。

ロ　甲種類株式１株につき交付する配当財産の価額

当該普通株式配当において普通株式１株につき交付する配当財産の価額と同額とする。

ハ　優先順位

甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対する剰余金の配当と普通株主又は普通登録株式質権者に対する剰余金の配当における支払順位は同順位とする。

②　非参加条項

当社は、上記(2)①に定めるほか、甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して剰余金の配当を行わない。

(3) 残余財産の分配

当社は、残余財産の分配を行うときは、甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して、次に定めるところに従って、残余財産の分配を行う。

①　甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対して交付する残余財産の種類

普通株式について交付する残余財産の種類と同一とする。

②　甲種類株式１株につき交付する残余財産の価額

普通株式１株につき交付する残余財産の価額と同額とする。

③　優先順位

甲種類株主又は甲種類登録株式質権者に対する残余財産の分配と普通株主又は普通登録株式質権者に対する残余財産の分配における支払順位は同順位とする。

(4) 取得請求権

① 取得条項

甲種類株主は、2012年10月１日以降、当該甲種類株主の議決権比率（当社の普通株式に係る議決権の総数に対する当該甲種類株主の有する普通株式に係る議決権数の割合をいう。以下、(4)において同じとする。）が５分の１を下回る場合には、当社に対して、甲種類株式を取得することを請求することができる。ただし、甲種類株主が取得の請求をすることができる甲種類株式の数は、当該請求に対して下記(4)－②に基づき普通株式が交付された後における当該甲種類株主の議決権比率が５分の１以上となる株式数のうち最も少ない数を限度とする。

② 取得と引き換えに交付すべき普通株式数

当社は、甲種類株主が、上記(4)－①に従い取得の請求を行った場合、当該請求に係る甲種類株式を取得するのと引換えに、当該甲種類株主に対して、甲種類株式１株につき普通株式１株を交付するものとする。

③ 取得請求受付場所

東京都港区赤坂一丁目８番１号
日鉄興和不動産株式会社

④ 取得請求の効力発生

取得請求の効力は、取得請求書及び甲種類株式の株券が上記(4)－③に記載する取得請求受付場所に到着したときに発生する。ただし、甲種類株式の株券が発行されていない場合は、株券の提出は要しないものとする。

(5) 種類株主総会の決議

当社が、会社法第322条第１項各号に掲げる行為をする場合には、法令に別段の定めがある場合を除き、甲種類株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない。

(6) 種類株主総会の決議が必要な事項

上記(5)にかかわらず、当社の株主総会において決議すべき事項のうち、次の事項については、当社の株主総会の決議の時点で、当社の普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する甲種類株主の有する普通株式及び甲種類株式の総数の割合が３分の１を超える場合、当社の株主総会の決議のほか、甲種類株主を構成員とする種類株主総会の決議があることを必要とする。

① 会社法第466条に定める定款の変更

② 会社法第199条第１項に定める株式の募集事項の決定

（ただし、当該募集に係る株式の発行又は自己株式の処分の後における甲種類株主株式等所有比率（下記算式により計算する。以下同じ。）が３分の１以下となるものに限る。）

$$\text{甲種類株主株式等所有比率} = \frac{\text{甲種類株主の有する普通株式及び甲種類株式の総数} + \text{甲種類株主の有する新株予約権（行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的である普通株式の総数}}{\text{当社の普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数} + \text{当社の第一種優先株式の発行済株式に係る払込金額の総額を当該時点における当社の普通株式の１株当たり純資産額（次の算式により計算する。）で除して得た数（その数に１に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）} + \text{当社の新株予約権全部の目的である普通株式の総数}}$$

$$\text{普通株式の１株当たり純資産額} = \frac{\text{会社法施行規則第25条第３項に定める基準純資産額（注）} - \text{第一種優先株式及び第二種優先株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数} \times 1{,}000\text{万円}}{\text{普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数}}$$

（注） 会社法施行規則第25条第６項にかかわらず、「募集事項の決定に係る当社の株主総会の決議の日」を算定基準日として計算する。

③ 会社法第238条第１項に定める新株予約権の募集事項の決定

（ただし、当該募集に係る新株予約権の発行の後における甲種類株主株式等所有比率が３分の１以下となるものに限る。）

④ 会社法第783条第１項又は同法第795条第１項に定める吸収合併契約等の承認

⑤　会社法第804条第１項に定める新設合併契約等の承認

⑥　会社法第467条第１項第１号に定める事業の全部又は同項第２号に定める事業の重要な一部の譲渡に係る契約の承認

(7) 株式の併合又は分割等

①　当社は、普通株式について株式の分割又は併合を行う場合、甲種類株式について、当該株式の分割又は併合と同時に、当該株式の分割又は併合と同一の割合による株式の分割又は併合を行う。

②　当社は、普通株式について株式無償割当てを行う場合、甲種類株式について、当該株式無償割当てと同時に、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める株式無償割当て又は株式の分割を行う。

イ　当該株式無償割当てにおいて割り当てる株式が普通株式である場合
当該株式無償割当ての割当比率と同一の割当比率にて甲種類株式を割り当てる株式無償割当て又は当該株式無償割当ての割当比率と同一の割合による株式の分割

ロ　当該株式無償割当てにおいて割り当てる株式が普通株式以外の種類の株式である場合
当該株式無償割当てにおいて割り当てる株式と同一の種類の株式を当該株式無償割当ての割当比率と同一の比率にて割り当てる株式無償割当て

③　当社は、普通株式について新株予約権無償割当てを行う場合、甲種類株式について、当該新株予約権無償割当てと同時に、当該新株予約権無償割当てにおいて割り当てる新株予約権と同一の内容の新株予約権を当該新株予約権無償割当ての割当比率と同一の比率にて割り当てる新株予約権無償割当てを行う。

④　当社は、上記(7)－①～③ほか、甲種類株式について、株式の分割若しくは併合、株式無償割当て又は新株予約権無償割当てを行わない。

(8) 株主との合意による取得

当社は、会社法に定める手続きに従い、甲種類株主との合意により甲種類株式を取得することができる。

（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（株）	発行済株式総数残高（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）
2016年８月１日（注）	第一種優先株式 △400	普通株式 239,139 甲種類株式 108,699	－	19,824	－	21,269

（注）　自己株式（第一種優先株式400株）の消却による減少であります。

（５）【所有者別状況】

①　普通株式

2022年３月31日現在

区分	株式の状況								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）	－	6	4	24	－	－	－	34	－
所有株式数（株）	－	52,233	27,125	159,781	－	－	－	239,139	－
所有株式数の割合（%）	－	21.84	11.34	66.82	－	－	－	100.00	－

②　甲種類株式

2022年３月31日現在

区分	株式の状況								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）	－	－	－	1	－	－	－	1	－
所有株式数（株）	－	－	－	108,699	－	－	－	108,699	－
所有株式数の割合（%）	－	－	－	100.00	－	－	－	100.00	－

（６）【大株主の状況】

普通株式及び種類株式の合計所有株式数の多い順上位10名は、以下のとおりであります。

2022年３月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（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（%）
日本製鉄（株）	東京都千代田区丸の内2-6-1	156,527	45.00
エムエル・エステート(株)	東京都港区虎ノ門1-2-6	41,391	11.90
第一生命保険(株)	東京都千代田区有楽町1-13-1	17,094	4.91
日本生命保険(相)	大阪市中央区今橋3-5-12	16,249	4.67
（株）日立ビルシステム	東京都千代田区神田淡路町2-101	12,820	3.69
みずほリース（株）	東京都港区虎ノ門1-2-6	11,805	3.39
（株）みずほ銀行	東京都千代田区大手町1-5-5	9,640	2.77
積水ハウス（株）	大阪市北区大淀中1-1-88	8,547	2.46
(株)ミリアルリゾートホテルズ	千葉県浦安市舞浜2-18	8,547	2.46
大同特殊鋼(株)	名古屋市東区東桜1-1-10	5,713	1.64
計	－	288,333	82.89

なお、所有株式に係る議決権の個数の多い順上位10名は、以下のとおりであります。

2022年３月31日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数（個）	総株主の議決権に対する所有議決権数の割合（%）
日本製鉄（株）	東京都千代田区丸の内2-6-1	47,828	20.00
エムエル・エステート(株)	東京都港区虎ノ門1-2-6	41,391	17.31
第一生命保険(株)	東京都千代田区有楽町1-13-1	17,094	7.15
日本生命保険(相)	大阪市中央区今橋3-5-12	16,249	6.79
（株）日立ビルシステム	東京都千代田区神田淡路町2-101	12,820	5.36
みずほリース（株）	東京都港区虎ノ門1-2-6	11,805	4.94
（株）みずほ銀行	東京都千代田区大手町1-5-5	9,640	4.03
積水ハウス（株）	大阪市北区大淀中1-1-88	8,547	3.57
(株)ミリアルリゾートホテルズ	千葉県浦安市舞浜2-18	8,547	3.57
大同特殊鋼(株)	名古屋市東区東桜1-1-10	5,713	2.39
計	－	179,634	75.12

（注）前事業年度末において主要株主でなかったエムエル・エステート(株）は、当事業年度末現在では主要株主となっております。

（７）【議決権の状況】

①【発行済株式】

2022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	甲種類株式　108,699	－	（注）
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）	－	－	－
完全議決権株式（その他）	普通株式　239,139	239,139	－
単元未満株式	－	－	－
発行済株式総数	347,838	－	－
総株主の議決権	－	239,139	－

（注）　甲種類株式の内容は、「１　株式等の状況　(1) 株式の総数等　②　発行済株式」に記載のとおりであります。

②【自己株式等】

該当事項はありません。

２【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】　該当事項はありません。

（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】

該当事項はありません。

３【配当政策】

当社は、株主の皆様に安定的に利益を還元することが重要であるとの考えに立ち、会社の将来的な成長や環境変化への対応に必要な内部留保の確保、資本充実にも配慮しながら、安定配当を行うことを基本方針としております。

2021年度（第70期）につきましては、不動産賃貸事業では、一部のオフィステナントの退去・減床が発生しましたが新規物件の稼働が収益に寄与することになりました。また、不動産販売事業では、堅調なマンション販売、オフィスビルの売却等があり、結果として、当連結会計年度の連結経常利益は302億円（前連結会計年度比8億円増）と増益になりました。一方、親会社株主に帰属する当期純利益は前連結会計年度の有価証券売却による特別利益の剥落により196億円（前連結会計年度比51億円減）と減益になりました。

2021年度の配当につきましては、株主の皆様への利益還元を重視しつつも、親会社株主に帰属する当期純利益の減益及び今後の不透明な外部環境における当社の持続的な成長のための自己資本の充実等を総合的に勘案し、普通株式及び甲種類株式につきまして、前連結会計年度と同じ1株当たり7,500円といたしました。

今後につきましては、持続的成長のための自己資本の充実と安定的な利益還元とのバランスをとりながら、中長期的には配当性向20％を目指してまいりたいと考えております。

内部留保資金につきましては、今後の設備投資等の資金需要に備える所存であります。

当社は、期末配当として、年１回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

期末配当の決定機関は取締役会であります。

なお、当社は、会社法第459条第１項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行うことができる旨を定款に定めております。

（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	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）
2022年５月24日 取締役会決議	普通株式	1,793	7,500
2022年５月24日 取締役会決議	甲種類株式	815	7,500

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】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、「人と向き合い、街をつくる。」という企業理念のもとに、株主をはじめとするステークホルダーの皆様の信頼に応えるため、企業価値の向上に努めております。その実現のためには、経営の健全性、透明性を確保しつつ、迅速な意思決定と効率的な業務体制を築くことが重要であるとの考えに基づき、最適なコーポレート・ガバナンスの構築に取り組んでおります。

①　会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

イ．会社の機関の内容

・取締役会

取締役会は、取締役８名（内、社外取締役１名）で構成され、取締役会規程に基づき、当社の業務執行に関する重要事項について決定するとともに、取締役の職務の執行を監督しております。取締役会は定時及び臨時に開催され、定時取締役会は原則毎月１回開催されております。また、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。取締役の任期は１年となっております。

・監査役会

当社は監査役会設置会社であり、監査役会は、監査役４名（内、社外監査役２名）で構成されております。監査役会は監査役会規程に基づき原則３か月に１回以上開催され、必要に応じて臨時に開催されております。各監査役は、監査役会で策定された監査計画に基づき、取締役会等の重要な会議へ出席し、取締役の職務執行状況を監査し、業務及び財産の状況を調査しております。

・執行役員

経営の意思決定・監督機能と業務執行機能を分離し、経営の効率化・意思決定の迅速化等を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。

・経営会議

経営管理及び業務執行上の重要事項を審議する社長の諮問機関として、取締役及び役付執行役員で構成される経営会議を設置しております。事業リスク、投資リスク、ポートフォリオリスク、市場・流動性リスクについては、経営会議での協議、検討を経て、取締役会にて報告、審議されております。常勤監査役は、随時、経営会議に出席し、必要に応じて意見を述べております。

・案件会議

不動産関連案件等における総合的判断を補佐し、当該案件の論点整理・対応策検討等、討議と調整を行うため、案件会議を設置しております。

・リスク管理委員会

コンプライアンス、情報管理に関する重要事項、「リスク管理規程」に定めるリスク事象の把握・対応等について、取締役会の事前審議及び協議・意見交換・情報共有・周知徹底を行うリスク管理委員会を設置しております。常勤監査役は、随時、リスク管理委員会に出席し、必要に応じて意見を述べております。

・業務監査委員会

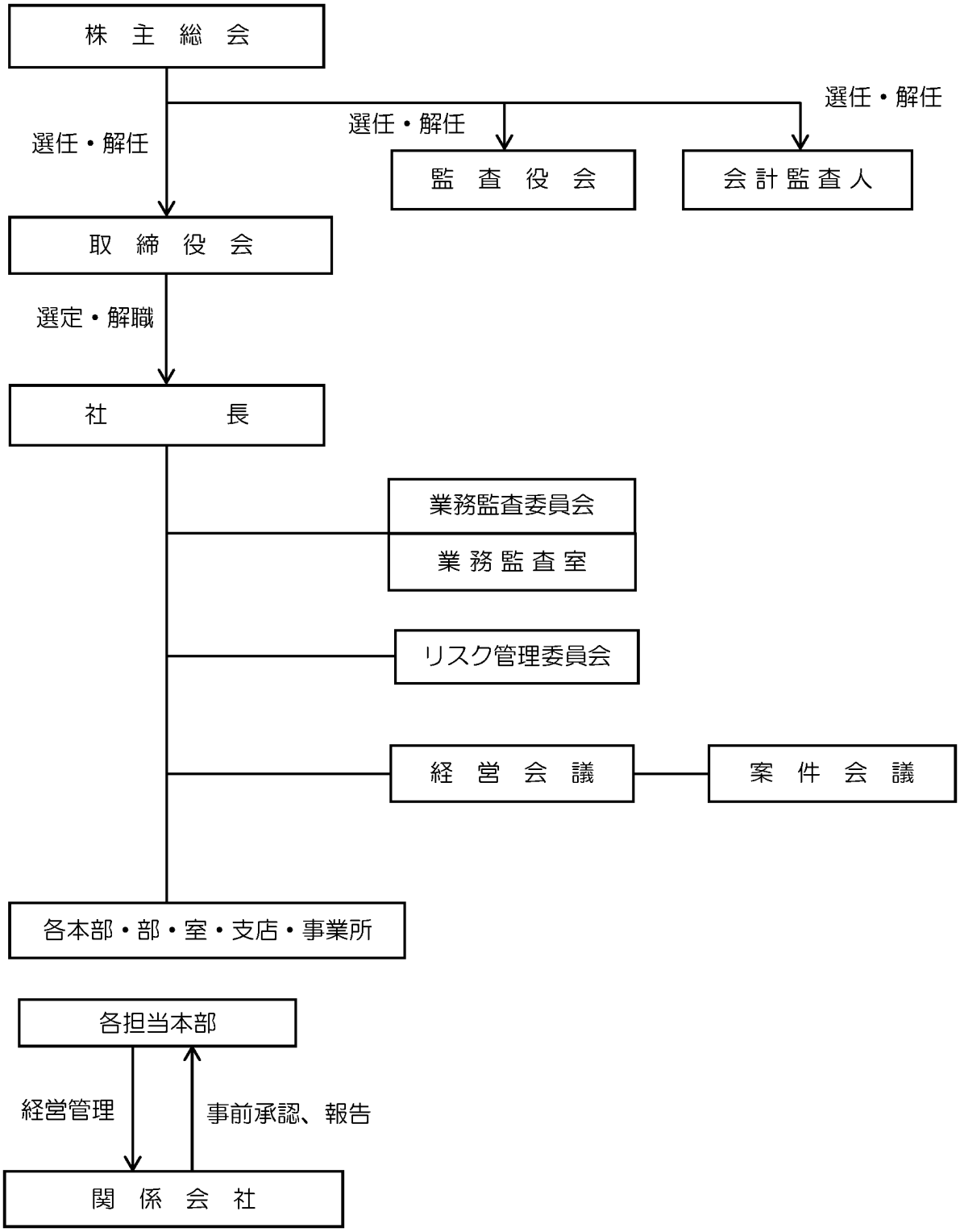
当社及び関係会社等の内部監査に関する重要な事項の審議を行う機関として、業務監査委員会を設置しております。内部監査の担当部署である業務監査室は、内部監査に関する事項について業務監査委員会に報告しております。常勤監査役は、随時、業務監査委員会に出席し、必要に応じて意見を述べております。

・会計監査人

会計監査につきましては、EY新日本有限責任監査法人との間で監査契約を締結し、会社法監査及び金融商品取引法監査を受けております。

なお、当社の業務に精通していること、並びに監査の継続性の確保等を勘案してEY新日本有限責任監査法人を選任しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は、次のとおりであります。



ロ．内部統制システムの整備の状況等

当社は、会社法及び同法施行規則に則り、内部統制システムを整備するに当たっての基本方針を制定しております。

当社が業務の適正を確保するための体制として取締役会において決議した内容（内部統制の基本方針）及び内部統制システムの運用状況の概要は以下のとおりであります。

（イ）法令等遵守体制

a. 内部統制の基本方針

・当社及び当社が経営管理を行う会社（以下「当社グループ」という。）の取締役及び使用人が法令等を遵守するための体制を整備するため、「取締役会規程」、「コンプライアンス規程」、「関係会社管理規程」等社内規則を制定する。

・「取締役会規程」に基づき取締役会を開催し、取締役間の意思疎通を図ると共に相互に業務執行を監督することにより、法令等違反行為の未然防止に努める。

・コンプライアンス上疑義のある行為等を取締役及び使用人が報告する手段としてヘルプラインを設置する。

・各業務運営部門は、法令等遵守に係る自律的統制の構築に努める。

・法令等遵守を所管する部署を定める。

・前項に定める部署は、法令等遵守に関し、社内規則の整備・周知、モニタリング等を通じた当社グループ取締役・使用人の遵守状況の把握・評価、定期的な講習会等による教育・啓蒙活動及び業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行う。

b. 内部統制システムの運用状況

・法令等遵守に関する社内規則については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。

・当事業年度は取締役会を25回開催し、重要事項を決議いたしました。

・ヘルプラインの連絡先及び連絡方法を社内イントラネットに掲示しております。なお、当事業年度、重大な内部通報事案はありませんでした。

・各業務運営部門は、社内規則、コンプライアンス・プログラム等に則り、法令等遵守に係る自律的統制の構築に努めております。

・法令等遵守を所管する部署として総務本部法務コンプライアンス部を設置しております。

・総務本部法務コンプライアンス部は、法令等遵守に関し、社内規則の整備・周知を図り、適宜リスク事象等につき報告を受け、助言・指導等を実施することで、当社グループ取締役・使用人の遵守状況の把握・評価を行い、また、コンプライアンス・プログラムに則り、研修等による教育・啓蒙活動及び業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行っております。当事業年度はコンプライアンス研修（情報保存管理・反社会的勢力遮断に関する研修を含む）を13回実施いたしました。

（ロ）情報保存管理体制

a. 内部統制の基本方針

・取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理を適切に行うため、「情報管理基本規程」等社内規則を制定する。

・各業務運営部門は、情報保存管理に係る自律的統制の構築に努める。

・情報保存管理を所管する部署を定める。

・前項に定める部署は、情報保存管理に関し、社内規則の整備・周知、モニタリング等を通じた取締役及び使用人の保存管理状況の把握・評価及び業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行う。

b. 内部統制システムの運用状況

・情報保存管理に関する社内規則については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。

・各業務運営部門は、社内規則、コンプライアンス・プログラム等に則り、情報保存管理に係る自律的統制の構築に努めております。

・情報保存管理を所管する部署として総務本部法務コンプライアンス部を設置しております。

・総務本部法務コンプライアンス部は、情報保存管理に関し、社内規則の整備・周知を図り、適宜リスク事象等につき報告を受け、助言・指導等を実施することで、当社グループ取締役・使用人の遵守状況の把握・評価を行い、また、コンプライアンス・プログラムに則り、研修等による教育・啓蒙活動及び業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行っております。

（ハ）リスク管理体制

a.内部統制の基本方針

・当社グループの事業に関連する内外リスクを適切に評価・管理するため、「決裁基準」、各リスクの管理規程、「関係会社管理規程」等社内規則を制定する。

・各業務運営部門は、リスク管理に係る自律的統制の構築に努める。

・大規模災害等に係る非常事態の発生に備え、全社及び各事業本部の事業継続関連規程を制定する。

・経営に重大な影響を与える不測の事態が発生した場合は、損害・影響等を最小限に止めるため、「全社対策本部」を直ちに招集し、必要な対応を行う。

・投資案件については、損失を予防するための対策及び損失の極小化を図るための必要な対策を講じるため、モニタリングを行い、定期的に経営会議に報告する。

・保有する不動産、有価証券等については、減損の兆候及び含み損益の把握・評価を行い、定期的に経営会議に報告する。

・事業リスクに係る重要事項については、「経営会議規程」及び「取締役会規程」に基づき、経営会議、取締役会のいずれか又は双方にて審議を行う。

・当社の業務に関連するリスクを事業リスク（個別案件の事業リスク、投資リスク、ポートフォリオリスク）、与信リスク、市場リスク、流動性リスク及びオペレーショナルリスク（システムリスク、事務リスク、法務・訴訟リスク）等に分類する。

・前項に定める各リスクの管理を所管する部署を定める。

・前項に定める部署は、リスク管理に関し、社内規則の整備・周知、モニタリング等を通じた社内の管理状況の把握・分析・評価及び業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行う。

b.内部統制システムの運用状況

・リスク管理体制に関する社内規則については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。

・各業務運営部門は、「リスク管理規程」等の社内規則に則り、各種のリスクに対応した自律的統制の構築に努めております。

・総務本部総務部は、事業継続計画（BCP）の策定・維持・更新、事業継続を実現するための予算・資源の確保、対策の実施、取組みを浸透させるための教育・訓練の実施、点検、継続的な改善等を適切に管理・運営するため、「事業継続マネジメント規程」を定めております。総務本部総務部及び各業務運営部門は、「事業継続計画書」、「事業継続手順書」等の社内規則を整備し、危機管理体制を構築・整備しております。

・災害の発生により、社長が緊急かつ必要と判断した場合、直ちに全社対策本部を設置し、必要な対応を行う旨、「全社対策本部事業継続計画書」に定めております。また、各事業本部は、その「事業継続計画書」に定めるところにより、対策本部を設置し、必要な対応を行います。なお、当社は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）への対応のため、「新型インフルエンザ等感染症対応マニュアル」に基づいて設置した全社対策本部により、2020年度に引き続き、感染症予防対策を実施しております。

・投資案件については、「投資案件モニタリング要領」等社内規則に基づきモニタリングを行い、定期的に経営会議等に報告しております。

・保有する不動産、有価証券等については、「ポートフォリオリスク管理要領」等社内規則に基づき減損の兆候及び含み損益の把握・評価を行い、定期的に経営会議等に報告しております。

・事業リスクに係る重要事項については、経営会議、取締役会のいずれか又は双方にて審議を行っております。

・当社の業務に関連する各種のリスクについては、「リスク管理規程」等の社内規則に則り所管部署を定めており、当該部署は、社内規則の整備・周知、モニタリング等を通じた社内の管理状況の把握・分析・評価及び業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行っております。

（ニ）取締役の職務執行体制

a.内部統制の基本方針

・当社グループの取締役の職務の執行に係る効率性を確保するため、「取締役会規程」、「経営会議規程」、各種「委員会規程」、「関係会社管理規程」等社内規則を制定する。

・社長の諮問機関として経営会議を設置する。

・経営会議は、経営管理及び業務執行上の重要事項の審議を行う。

・社長その他取締役の諮問機関として各種の委員会を設置する。

・各種委員会は、所管事項の総合的かつ集中的な審議を行う。

b. 内部統制システムの運用状況

・「取締役会規程」、「経営会議規程」等の社内規則については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。

・当事業年度は、経営会議を41回開催し、経営管理及び業務執行上の重要事項を審議いたしました。

・社長その他取締役の諮問機関として「人事政策委員会」を、その他の委員会として「業務監査委員会」、「リスク管理委員会」等の委員会を設置し、それぞれの委員会の所管事項について総合的かつ集中的な審議を行っております。

（ホ）関係会社管理体制

a. 内部統制の基本方針

・当社グループとしての企業価値の向上と業務の適正を確保するため、「関係会社管理規程」を制定する。

・当社及び経営管理対象会社の業務遂行状況について意見交換を行うため、経営管理対象会社との定例役員会を開催する。

・「利益相反管理要領」等に基づき、利益相反の対象となる関係会社取引を特定し、利益相反取引に関する管理を行う。

・「関係会社管理規程」に基づき、関係法令、各関係会社の資本的関係、人的関係等を総合的に勘案のうえ、経営管理対象会社を分類・指定する。

・経営管理対象会社のうち、当社が内部監査を行う関係会社を決定する。

・各経営管理対象会社と「経営管理に関する合意書」等を締結する。

・関係会社経営管理を所管する部署を定める。

・前項に定める部署は、「関係会社管理規程」、各関係会社と締結した「経営管理に関する合意書」等に基づき、関係部署と連携し、関係会社の業務運営状況の把握・評価及び関係会社における内部統制構築の支援・指導を行う。

b. 内部統制システムの運用状況

・「関係会社管理規程」については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。

・主要な経営管理対象会社との役員連絡会を定期的に開催し、業務遂行状況について意見交換を行っております。

・各業務運営部門は、「利益相反管理要領」等の社内規則に基づき、利益相反の対象となる関係会社取引を特定し、利益相反取引に関する管理を行っております。

・「関係会社管理規程」に基づき経営管理対象会社を分類・指定しております。

・主要な経営管理対象会社について、当社が内部監査を実施しております。

・各経営管理対象会社と「経営管理に関する合意書」等を締結しております。

・各関係会社の経営管理を所管する部署として、企画本部経営管理部を設置しております。

・企画本部経営管理部は、関係部署と連携し、関係会社の業務運営状況の把握及び関係会社における内部統制構築の支援・指導を行っております。

（ヘ）反社会的勢力との関係遮断のための体制

a. 内部統制の基本方針

・反社会的勢力との一切の関係を遮断するため、「反社会的勢力による被害を防止するための基本規程」等社内規則を制定する。

・各業務運営部門は、反社会的勢力との関係遮断に係る自律的統制の構築に努める。

・反社会的勢力との関係遮断を所管する部署を定める。

・前項に定める部署は、反社会的勢力との関係遮断に関し、社内規則の整備・周知及びモニタリング等を通じた社内の運営状況の把握・分析・評価並びに業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行う。

b. 内部統制システムの運用状況

・反社会的勢力との一切の関係遮断のための社内規則については、適宜見直しを行い、社内イントラネットにて社員に周知しております。

・各業務運営部門は、社内規則、コンプライアンス・プログラム等に則り、反社会的勢力との関係遮断に係る自律的統制の構築に努めております。

・反社会的勢力との関係遮断を所管する部署として総務本部法務コンプライアンス部を設置しております。

・総務本部法務コンプライアンス部は、反社会的勢力との関係遮断に関し、社内規則の整備・周知及びモニタリング等を通じて社内の運営状況の把握・分析・評価を行い、また、警察等外部専門機関との連携・情報交換及び研修等による教育・啓蒙活動によって、業務運営部門における自律的統制構築の支援・指導を行っております。

（ト）監査役監査体制

a. 内部統制の基本方針

・当社グループの取締役及び使用人は、監査役への報告の適切性及び監査役による監査の実効性を確保するように努める。

・監査役がその職務の補助を当社に求めた場合、内部監査を所管する部署の使用人がその任に就くこととし、この場合、当該使用人は、監査役から要請を受けた事項に関し、取締役及び他の使用人の指揮命令を受けないものとする。

・監査役は、当社グループの取締役及び使用人から必要な報告を受けることとし、当該報告者は上記の報告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する。

・監査役の職務執行に必要な費用は、当社が実費を負担する。

b. 内部統制システムの運用状況

・当社グループの取締役及び使用人は、関係法令、定款、監査役会規程等に則り、監査役による業務監査及び会計監査の実効性を確保するよう努めております。

・監査役がその職務の補助を当社に求めた場合、業務監査室の使用人がその任に就くこととしており、この場合、当該使用人は、監査役から要請を受けた事項に関し、取締役及び他の使用人の指揮命令を受けないことを社内に周知しております。

・監査役は、取締役会、経営会議への出席に加え、当社グループの取締役及び使用人から必要な報告を受けており、当該報告者は上記の報告を行ったことを理由として不利な取扱いを受けない旨、社内に周知しております。

・監査役の職務執行に必要な費用は、当社が実費を負担しております。

② 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

（単位：百万円）

区　　分	支　給　人　員	支　　給　　額
取 締 役（社外取締役を除く）	8名	204
監 査 役（社外監査役を除く）	3名	29
社 外 取 締 役	1名	7
社 外 監 査 役	1名	3
計	13名	244

（注）１　当事業年度末現在、報酬の支払いがあった取締役は９名（うち社外取締役１名）、監査役は４名（うち社外監査役１名）であります。上記取締役の員数と相違しておりますのは、2021年６月25日付で退任した取締役１名及び監査役１名が含まれていることによります。また、監査役の員数には、無報酬の社外監査役は含んでおりません。

２　上記のほか、2021年６月25日開催の定時株主総会の決議に基づき、取締役１名及び監査役１名に対して合計56百万円の退職慰労金を支給しております。

３　当事業年度において、上記役員に対する役員退職慰労引当金の繰入額として、63百万円（上記役員退職慰労金支給額のうち６百万円を含んでおります。）を計上しております。

③　責任限定契約の内容の概要

社外取締役である渡辺淳氏、社外監査役である坂本光一郎氏、扇孝行氏は、当社との間で責任限定契約を締結しております。その契約内容の概要は、会社法第427条第１項の規定により、同法第423条第１項の責任について、社外取締役及び社外監査役が職務を行うにつき善意で重大な過失がないときは、同法第425条第１項に定める最低責任限度額を限度とする旨の契約であります。

④　役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、保険会社との間で会社法第430条の３第１項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、当社取締役、監査役及び執行役員を被保険者として、会社訴訟、第三者訴訟、株主代表訴訟等により、被保険者が負担することとなる損害賠償金、争訟費用、初期対応費用を当該保険契約によって填補することとしております。被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者による犯罪行為、違法行為に起因する損害賠償金等については、填補の対象外としております。保険料については基本的に当社負担としておりますが、特約の一部に関する保険料（保険料全体の6.7%）については、取締役及び監査役が負担しております。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

⑤　取締役の定数

当社の取締役は、３名以上とする旨定款に定めております。

⑥　取締役の選解任の決議要件

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、また、解任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数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。なお、取締役の選任決議については、累積投票によらない旨定款に定めております。

⑦　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。

⑧　取締役会で決議できる株主総会決議事項

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第１項各号に定める事項については、法令に別段の定めのある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議によって定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会決議で行うことを可能とすることで、機動的な資本政策及び配当政策を実施できるようにすることを目的とするものであります。

⑨　種類株式の議決権の有無

甲種類株式を有する株主（以下「甲種類株主」という。）は、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会において議決権を有しない旨定款に定めております。

また、当社が、会社法第322条第１項各号に掲げる行為をする場合には、法令に別段の定めがある場合を除き、甲種類株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない旨定款に定めております。

ただし、当社の株主総会において決議すべき事項のうち、次の事項については、当社の株主総会の決議の時点で、当社の普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する甲種類株主の有する普通株式及び甲種類株式の総数の割合が３分の１を超える場合、当社の株主総会の決議のほか、甲種類株主を構成員とする種類株主総会の決議があることを必要としております。

イ．会社法第466条に定める定款の変更

ロ．会社法第199条第１項に定める株式の募集事項の決定

（ただし、当該募集に係る株式の発行又は自己株式の処分の後における甲種類株主株式等所有比率（下記算式により計算する。以下同じ。）が３分の１以下となるものに限る。）

$$\text{甲種類株主株式等所有比率}=\frac{\text{甲種類株主の有する普通株式及び甲種類株式の総数}+\text{甲種類株主の有する新株予約権（行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的である普通株式の総数}}{\text{当社の普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数}+\text{当社の第一種優先株式の発行済株式に係る払込金額の総額を当該時点における当社の普通株式の１株当たり純資産額（次の算式により計算する。）で除して得た数（その数に１に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）}+\text{当社の新株予約権全部の目的である普通株式の総数}}$$

$$\text{普通株式の１株当たり純資産額}=\frac{\text{会社法施行規則第25条第３項に定める基準純資産額（注）}-\text{第一種優先株式及び第二種優先株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数}\times 1{,}000\text{万円}}{\text{普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数}}$$

（注）　会社法施行規則第25条第６項にかかわらず、「募集事項の決定に係る当社の株主総会の決議の日」を算定基準日として計算する。

ハ．会社法第238条第１項に定める新株予約権の募集事項の決定

（ただし、当該募集に係る新株予約権の発行の後における甲種類株主株式等所有比率が３分の１以下となるものに限る。）

ニ．会社法第783条第１項又は同法第795条第１項に定める吸収合併契約等の承認

ホ．会社法第804条第１項に定める新設合併契約等の承認

ヘ．会社法第467条第１項第１号に定める事業の全部又は同項第２号に定める事業の重要な一部の譲渡に係る契約の承認

（２）【役員の状況】

①　役員一覧

男性　12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	今泉　泰彦	1956年９月27日生	1980年４月 2008年４月 2010年４月 2013年４月 2013年７月 2014年４月 2016年４月 2018年６月 2019年４月	㈱日本興業銀行　入行 ㈱みずほコーポレート銀行　執行役員　名古屋営業部長 同行　常務執行役員 ㈱みずほフィナンシャルグループ　副社長執行役員 ㈱みずほ銀行　副頭取執行役員 ㈱みずほコーポレート銀行　取締役副頭取 ㈱みずほ銀行　取締役副頭取 みずほ証券㈱　取締役副社長　兼　副社長執行役員 同社　取締役会長 当社　取締役副社長　兼　副社長執行役員　営業推進本部長 当社　代表取締役社長　兼　社長執行役員（現任）	（注）３	－
代表取締役副社長 開発企画本部長 企業不動産開発本部長	吉澤　恵一	1964年２月11日生	1988年４月 2002年４月 2007年４月 2012年10月 2016年６月 2017年４月 2019年６月 2020年４月 2021年４月 2022年６月	新日本製鐵㈱　入社 ㈱新日鉄都市開発　不動産ソリューション事業部　企画部　マネジャー 同社　不動産開発企画部長 当社　執行役員　企業不動産開発本部　副本部長　兼　不動産開発企画部長 当社　取締役　兼　執行役員　住宅事業本部副本部長　兼　企業不動産開発本部　副本部長　兼　住宅事業本部　住宅企画部長 当社　常務取締役　兼　常務執行役員　住宅事業本部長 当社　常務取締役　兼　常務執行役員　住宅事業本部長　兼　開発企画本部長 当社　代表取締役副社長　兼　副社長執行役員　（社長補佐（全般担当）、開発企画本部長、人事に関する事項につき社長に協力） 当社　代表取締役副社長　兼　副社長執行役員　（社長補佐（全般担当）、開発企画本部長、企業不動産開発本部長、人事に関する事項につき社長に協力） 当社　代表取締役副社長　兼　副社長執行役員　（社長補佐（全般担当）、開発企画本部長、企業不動産開発本部長、兼　都市政策情報開発室長、人事に関する事項につき社長に協力）（現任）	（注）３	－
取締役副社長 賃貸事業本部長 営業推進本部長 国際事業本部長	三輪　正浩	1960年９月24日生	1984年４月 2009年４月 2011年４月 2012年４月 2013年７月 2015年４月 2019年４月 2020年４月 2020年６月 2021年５月 2022年４月	㈱日本興業銀行　入行 ㈱みずほコーポレート銀行　大阪営業第一部長 同行　営業第九部長 同行　執行役員　営業第九部長 ㈱みずほ銀行　執行役員　営業第九部長 同行　常務執行役員 当社　常務執行役員　営業推進本部長 当社　常務執行役員　営業推進本部長　国際事業本部長 当社　常務取締役　兼　常務執行役員　営業推進本部長　国際事業本部長 当社　常務取締役　兼　常務執行役員　営業推進本部長　国際事業本部長　賃貸事業本部副本部長 当社　取締役副社長　兼　副社長執行役員　賃貸事業本部長　営業推進本部長　国際事業本部長（現任）	（注）３	－

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数（千株）
専務取締役 事業開発本部長	竹内　啓	1960年１月１日生	1982年４月 2010年４月 2012年７月 2012年10月 2015年７月 2018年４月 2020年４月	㈱日本興業銀行　入行 ㈱みずほコーポレート銀行　執行役員　営業第一部長 興和不動産㈱　常務取締役　兼　常務執行役員　総務本部長　兼　企画本部　副本部長 当社　常務取締役　兼　常務執行役員　企画本部長　兼　財務本部　副本部長 当社　常務取締役　兼　常務執行役員　企画本部長　兼　総務本部　副本部長 当社　常務取締役　兼　常務執行役員　企画本部長　兼　国際事業部担当役員 当社　専務取締役　兼　専務執行役員　事業開発本部長（現任）	（注）３	－
常務取締役 総務本部長	井上　眞一	1961年３月14日生	1984年４月 2012年10月 2013年４月 2015年６月 2015年７月 2018年４月	新日本製鐵㈱　入社 新日鐵住金㈱　建材事業部　堺製鐵所　総務部長 当社　執行役員　ビル事業本部　企画・業務ユニット長 当社　常務取締役　兼　常務執行役員　財務本部長　兼　企画本部　副本部長 当社　常務取締役　兼　常務執行役員　総務本部長　兼　企画本部　副本部長 当社　常務取締役　兼　常務執行役員　総務本部長（現任）	（注）３	－
常務取締役 住宅事業本部長	猪狩　甲隆	1967年10月27日生	1990年４月 2002年７月 2010年７月 2012年10月 2016年11月 2017年４月 2018年４月 2020年４月 2020年10月 2021年６月 2022年４月	㈱日鉄ライフ　入社 ㈱新日鉄都市開発　首都圏住宅事業部　用地企画部　マネジャー 同社　住宅事業部　用地部長 当社　住宅事業本部　用地部長 当社　住宅事業本部　用地部長　兼　開発第三部長 当社　執行役員　住宅事業本部　用地部長　兼　開発第三部長 当社　執行役員　住宅事業本部　副本部長　兼　用地部長　兼　開発第三部長 当社　常務執行役員　住宅事業本部長　兼　開発第三部長 当社　常務執行役員　住宅事業本部長 当社　常務取締役　兼　常務執行役員　住宅事業本部長 当社　常務取締役　兼　常務執行役員　住宅事業本部長　兼　住宅事業本部　リビオライフデザイン総研室長（現任）	（注）３	－
常務取締役 企画本部長	丸山　博史	1963年１月31日生	1987年４月 2012年４月 2014年４月 2015年４月 2016年４月 2019年４月 2019年７月 2020年１月 2020年４月 2022年６月	㈱日本興業銀行　入行 ㈱みずほ銀行　クレジットエンジニアリング部長 同行　企業審査第一部長 同行　企業審査部長 同行　執行役員　企業審査部長 当社　執行役員　企画本部　企画本部長付部長 当社　執行役員　企画本部　経営企画部長 当社　執行役員　企画本部　経営企画部長　兼　企画本部　広報室長 当社　常務執行役員　企画本部長 当社　常務取締役　兼　常務執行役員　企画本部長（現任）	（注）３	－

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数（千株）
取締役	安部　大作	1957年６月20日生	1980年４月 2007年４月 2009年４月 2012年４月 2012年６月 2013年４月 2014年６月 2019年４月 2019年６月 2020年６月 2022年６月 2022年６月	㈱日本興業銀行　入行 ㈱みずほコーポレート銀行　執行役員　秘書室長 ㈱みずほフィナンシャルグループ　常務執行役員 同社　常務執行役員 ㈱みずほ銀行　常務執行役員 ㈱みずほコーポレート銀行　常務執行役員 みずほ信託銀行㈱　常務執行役員 ㈱みずほフィナンシャルグループ　常務取締役 同社　取締役副社長 ㈱みずほ銀行　副頭取執行役員 ㈱みずほコーポレート銀行　副頭取執行役員 みずほ信託銀行㈱　常務執行役員 みずほ証券㈱　常務執行役員 ㈱みずほフィナンシャルグループ　執行役副社長 同社　副会長執行役員 同社　副会長執行役員 みずほ信託銀行㈱　取締役（監査等委員） みずほ証券㈱　取締役（監査等委員） みずほリース㈱　取締役会長 みずほリース㈱　常任顧問（現任） 当社　取締役（現任）	（注）３	－
常勤監査役	赤井　直也	1959年12月27日生	1982年４月 2004年４月 2007年４月 2012年４月 2012年10月 2013年６月 2014年５月 2016年６月 2017年４月 2021年６月	新日本製鐵㈱　入社 ㈱新日鉄都市開発　マネジメントサポート本部　総務部長 同社　九州支店長 同社　マネジメントサポート本部　経営企画部長 当社　執行役員　企画本部　経営戦略部長 当社　取締役　兼　執行役員　企画本部　経営戦略部長 当社　取締役　兼　執行役員　企画本部　経営戦略部・経営企画部管掌 ㈱日鉄コミュニティ　取締役副社長 同社　代表取締役社長 当社　常勤監査役（現任）	（注）４	－
常勤監査役	古田　克哉	1957年９月３日生	1981年４月 2007年４月 2009年４月 2010年４月 2012年10月 2014年６月 2015年６月 2018年４月 2018年６月 2022年４月 2022年６月	㈱日本興業銀行　入行 ㈱みずほコーポレート銀行　産業調査部長 興和不動産㈱　企画管理本部　経営戦略部長 同社　執行役員　企画管理本部　経営戦略部長 当社　執行役員　住宅事業本部　副本部長　兼　住宅企画部長 当社　常務執行役員　住宅事業本部　副本部長　兼　住宅企画部長 当社　常務執行役員　ビル事業本部　副本部長 当社　常務執行役員　賃貸事業本部長 当社　常務取締役　兼　常務執行役員　賃貸事業本部長 当社　取締役 当社　常勤監査役（現任）	（注）６	－

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数（千株）
監査役	坂本　光一郎	1957年６月19日生	1981年４月 2008年４月 2008年10月 2010年４月 2011年６月 2014年４月 2017年６月 2020年６月 2020年６月	㈱日本興業銀行　入行 ㈱みずほ銀行　丸の内中央支店　第二部長 同行　丸の内中央支店　丸の内中央法人部長 同行　執行役員　業務監査部長 太陽石油㈱　執行役員 同社　常務執行役員 同社　取締役　常務執行役員 当社　監査役（現任） 日本ヒューム㈱　社外監査役（現任）	（注）５	－
監査役	扇　孝行	1974年11月２日生	1998年４月 2012年10月 2014年４月 2016年４月 2018年４月 2019年４月 2020年４月 2021年４月 2021年６月 2022年４月	住友金属工業㈱　入社 新日鐵住金㈱　小倉製鐵所　業務部経理室 主幹 同社　財務部予算室　主幹 同社　総務部秘書室　主幹 同社　君津製鐵所　総務部経理室長 日本製鉄㈱　君津製鉄所　総務部経理室長 同社　東日本製鉄所　総務部経理室長 同社　関係会社部　上席主幹 当社　監査役（現任） 日本製鉄㈱　関係会社部　部長代理（現任）	（注）４	－
計						－

（注）１　取締役　安部大作は、社外取締役であります。
２　監査役　坂本光一郎、扇孝行は、社外監査役であります。
３　2022年６月27日開催の定時株主総会の終結の時から１年間
４　2021年６月25日開催の定時株主総会の終結の時から４年間
５　2020年６月23日開催の定時株主総会の終結の時から４年間
６　2022年６月27日開催の定時株主総会の終結の時から４年間
７　当社では、意思決定・監督と執行の分離による取締役会の活性化のため、執行役員制度を導入しております。
上記取締役執行役員７名のほか、執行役員は13名であります。

②　社外役員の状況

当社の社外取締役は１名、社外監査役は２名であります。

当社は、社外取締役又は社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものはありませんが、社外取締役を選任するにあたり、豊富なビジネス経験を通じて培った幅広い識見を活かし、客観的な視点から当社経営全般へのさまざまな指導をいただける方を選任しております。また、社外監査役を選任するにあたり、同様に豊富なビジネス経験を通じて培った幅広い識見を当社における監査に反映していただくとともに、客観的な視点から当社の監査を適切に遂行していただける方、及び長年にわたる財務・経理業務の経験を有する方を選任しております。

社外取締役安部大作氏は、みずほリース（株）常任顧問であります。兼職先であるみずほリース（株）は当社の主要株主（当社は同社の持分法適用会社）ですが、安部大作氏は同社の業務執行は行っておりません。なお、当社と社外取締役安部大作氏との間には、人的関係、資本関係または取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役坂本光一郎氏は、日本ヒューム（株）社外監査役であります。当社と兼職先となる日本ヒューム（株）との間には特別の関係はありません。なお、当社と社外監査役坂本光一郎氏との間には、人的関係、資本関係または取引関係その他の利害関係はありません。

また、社外監査役扇孝行氏は、当社の筆頭株主である日本製鉄（株）の関係会社部部長代理を兼務しております。なお、当社と社外監査役扇孝行氏との間には、人的関係、資本関係または取引関係その他の利害関係はありません。

（３）【監査の状況】

①　監査役監査の状況

監査役会は、監査役４名（内、社外監査役２名）で構成され、３か月に１回以上定例で実施し、監査役から監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行いまたは決議を行っております。当事業年度は、監査役会において、監査方針や監査計画の策定、監査報告書の作成、定時株主総会への付議議案内容の監査、会計監査人の再任・報酬及び決算等に関する審議を行いました。また、監査役会は12回開催され、常勤監査役小河伸年氏は

12回、常勤監査役赤井直也氏は10回（ただし、2021年６月25日の同氏の監査役就任後の監査役会の開催回数は10回となります）、社外監査役坂本光一郎氏は12回、社外監査役扇孝行氏は10回（ただし、2021年６月25日の同氏の監査役就任後の監査役会の開催回数は10回となります）、監査役会に出席いたしました。

各監査役は、取締役会への定常的な出席や稟議書等重要書類の閲覧を通じて、また、常勤監査役はこれに加えて、経営会議、リスク管理委員会、業務監査委員会等の内部統制上主要な会議体への必要に応じた出席を通じて、当社及び当社グループの経営方針や執行役員等の業務執行状況に関する情報を適時に入手するとともに、監査役会が定めた監査方針、監査要領、業務分担等の監査計画に従って、取締役の職務執行について監査を行っております。

なお、社外監査役坂本光一郎氏は、（株）みずほ銀行及び太陽石油（株）における豊富なビジネス経験から、企業経営分野に係わる専門的な知識と幅広い識見を有しております。また、社外監査役扇孝行氏は、日本製鉄（株）における長年にわたる財務・経理業務の経験から、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。

② 内部監査の状況

イ．内部監査の組織、人員及び手続

当社は、内部監査の担当部署として社長直轄の独立した組織である業務監査室を設置し、６名体制で当社及び当社グループ会社の内部監査を行っております。

業務監査室は、事業年度ごとに監査計画に基づき内部監査を実施し、監査結果を社長、監査役及び被監査部門に報告するとともに、被監査部門に対し必要に応じて監査指摘事項等を発出し改善指導を行い、内部統制の充実を図っております。

当社は、当社及び関係会社等の内部監査に関する重要な事項の審議を行う機関として、「業務監査委員会」を設置しております。

ロ．内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携

監査役及び業務監査室は、内部監査の有効性を高めるために、定期的に、情報交換を行う等緊密な連携を図っております。

また、監査役会及び会計監査人は、必要に応じて相互に情報及び意見の交換を行う等連携を密にして、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

イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ．継続監査期間

41年間

ハ．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員　業務執行社員　　福本　千人（継続監査年数６年）
指定有限責任社員　業務執行社員　　上林　礼子（継続監査年数６年）

ニ．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士９名、公認会計士試験合格者３名、その他６名

ホ．監査法人の選定方針と理由

監査法人の選定方針については、会計監査人に必要とされる専門性、独立性及び品質管理体制等を総合的に勘案することとしており、これまでの実績、監査計画等も考慮したうえで当社の会計監査人として適任であると判断いたしました。

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第１項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

ヘ．監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役及び監査役会は監査法人に対して評価を行っており、同監査法人による会計監査は従前から適正に行われていることを確認しております。

監査役及び監査役会は監査法人のガバナンス体制及び品質管理体制等を総合的に評価し、また、監査法人より公認会計士・監査審査会による検査の結果報告を受け、必要に応じて説明を求めました。その結果、監査法人のガバナンス体制、会計監査人の職務執行に問題はないと評価し、同監査法人を再任する決議をいたしました。

④　監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬

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	59	1	58	1
連結子会社	13	1	13	1
計	72	2	72	2

当社における非監査業務の内容は、コンフォートレターの作成業務であります。

また、連結子会社における非監査業務の内容は、合意された手続業務（AUP）であります。

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワーク（Ernst&Young LLP)に属する組織に対する報酬（イ．を除く）

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	－	13	－	－
連結子会社	1	－	2	－
計	1	13	2	－

前連結会計年度の当社における非監査業務の内容は、出資に伴う調査業務等であります。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

（前連結会計年度）

該当事項はありません。

（当連結会計年度）

該当事項はありません。

ニ．監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案し、監査役会の同意を得た上で、適切に決定しております。

ホ．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役会が会社法第399条第１項の同意をした理由は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務の遂行状況及び報酬見積りの算定根拠等が適切かどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等について同意の判断をいたしました。

（４）【役員の報酬等】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

なお、役員報酬の内容につきましては、「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」に記載しております。

（５）【株式の保有状況】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

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。

なお、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、連結会計年度（2021年４月１日から2022年３月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2021年４月１日から2022年３月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

３　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 （2021年３月31日）	当連結会計年度 （2022年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※3,※7 102,475	※3,※7 87,547
受取手形及び売掛金	22,606	※1 13,297
営業出資金	574	597
販売用不動産	※3,※5,※7 71,798	※3,※5,※7 102,157
仕掛不動産	※5 180,625	※5 172,451
その他	13,086	14,929
貸倒引当金	△20	△8
流動資産合計	391,147	390,971
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	281,181	285,493
減価償却累計額	△124,927	△130,656
建物及び構築物（純額）	※3,※5,※7 156,254	※3,※5,※7 154,837
土地	※3,※5,※7 390,267	※3,※5,※7 394,347
建設仮勘定	※3,※5 10,316	※3,※5 19,779
その他	12,478	12,247
減価償却累計額	△9,321	△9,518
その他（純額）	※3,※5,※7 3,156	※3,※5,※7 2,728
有形固定資産合計	559,994	571,693
無形固定資産		
借地権	14,396	14,419
のれん	529	352
その他	187	191
無形固定資産合計	15,113	14,963
投資その他の資産		
投資有価証券	※2,※3 62,120	※2,※3 76,498
長期差入保証金	※3,※7 19,492	※3,※7 20,223
長期前払費用	8,452	8,046
繰延税金資産	845	753
その他	1,694	1,863
貸倒引当金	△173	△160
投資その他の資産合計	92,432	107,225
固定資産合計	667,540	693,881
繰延資産	54	45
資産合計	1,058,741	1,084,898

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2021年３月31日）	当連結会計年度 （2022年３月31日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,246	11,804
１年内返済予定の長期借入金	※3,※7 76,042	※3,※7 115,138
１年内償還予定の社債	※3,※7 300	※3,※7 300
未払法人税等	10,985	2,038
賞与引当金	1,817	1,827
その他	※3 34,347	※3,※6 23,012
流動負債合計	130,739	154,121
固定負債		
社債	※3,※7 26,300	※3,※7 46,000
長期借入金	※3,※7 590,782	※3,※7 536,440
長期預り保証金	56,445	56,691
退職給付に係る負債	3,893	4,089
役員退職慰労引当金	602	609
資産除去債務	566	571
繰延税金負債	26,806	30,150
その他	※3 1,131	4,217
固定負債合計	706,526	678,771
負債合計	837,266	832,892
純資産の部		
株主資本		
資本金	19,824	19,824
資本剰余金	43,999	43,999
利益剰余金	142,888	159,904
株主資本合計	206,712	223,728
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	13,423	25,662
繰延ヘッジ損益	△1,189	20
為替換算調整勘定	△111	31
退職給付に係る調整累計額	460	379
その他の包括利益累計額合計	12,583	26,094
非支配株主持分	2,179	2,183
純資産合計	221,475	252,006
負債純資産合計	1,058,741	1,084,898

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　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
営業収益	177,782	※1 226,020
営業原価	※2 120,100	※2 166,115
営業総利益	57,681	59,905
販売費及び一般管理費	※3 21,976	※3 24,704
営業利益	35,704	35,200
営業外収益		
受取利息	189	166
受取配当金	484	399
持分法による投資利益	495	774
その他	197	255
営業外収益合計	1,366	1,596
営業外費用		
支払利息	6,052	5,662
その他	1,608	895
営業外費用合計	7,660	6,558
経常利益	29,410	30,239
特別利益		
固定資産売却益	※4 702	※4 1
投資有価証券売却益	9,939	－
その他	71	－
特別利益合計	10,713	1
特別損失		
固定資産売却損	※5 109	－
固定資産除却関連損	※6 311	※6 571
減損損失	※7 2,379	※7 3,263
投資有価証券評価損	－	179
その他	2	－
特別損失合計	2,803	4,015
税金等調整前当期純利益	37,320	26,225
法人税、住民税及び事業税	12,338	8,706
法人税等調整額	△8	△2,241
法人税等合計	12,330	6,464
当期純利益	24,990	19,760
非支配株主に帰属する当期純利益	168	135
親会社株主に帰属する当期純利益	24,821	19,625

【連結包括利益計算書】

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
当期純利益	24,990	19,760
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,026	12,238
繰延ヘッジ損益	2,453	1,209
為替換算調整勘定	△71	143
退職給付に係る調整額	177	△80
その他の包括利益合計	※ 1,533	※ 13,510
包括利益	26,524	33,271
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	26,355	33,135
非支配株主に係る包括利益	168	135

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自　2020年４月１日　至　2021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	株主資本合計
当期首残高	19,824	43,999	120,501	184,325
当期変動額				
剰余金の配当			△2,434	△2,434
親会社株主に帰属する当期純利益			24,821	24,821
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	－	－	22,387	22,387
当期末残高	19,824	43,999	142,888	206,712

	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	為替換算調整勘定	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	14,449	△3,643	△40	283	11,049	2,122	197,497
当期変動額							
剰余金の配当							△2,434
親会社株主に帰属する当期純利益							24,821
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,026	2,453	△70	177	1,533	57	1,591
当期変動額合計	△1,026	2,453	△70	177	1,533	57	23,978
当期末残高	13,423	△1,189	△111	460	12,583	2,179	221,475

当連結会計年度（自　2021年４月１日　至　2022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	株主資本合計
当期首残高	19,824	43,999	142,888	206,712
当期変動額				
剰余金の配当			△2,608	△2,608
親会社株主に帰属する当期純利益			19,625	19,625
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	－	－	17,016	17,016
当期末残高	19,824	43,999	159,904	223,728

	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	為替換算調整勘定	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	13,423	△1,189	△111	460	12,583	2,179	221,475
当期変動額							
剰余金の配当							△2,608
親会社株主に帰属する当期純利益							19,625
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	12,238	1,209	143	△80	13,510	3	13,513
当期変動額合計	12,238	1,209	143	△80	13,510	3	30,530
当期末残高	25,662	20	31	379	26,094	2,183	252,006

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　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022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	37,320	26,225
減価償却費	8,701	8,591
のれん償却額	176	176
持分法による投資損益（△は益）	△495	△774
有形固定資産売却損益（△は益）	△592	△1
有形固定資産除却損	311	571
減損損失	2,379	3,263
投資有価証券売却損益（△は益）	△9,939	－
投資有価証券評価損益（△は益）	－	179
貸倒引当金の増減額（△は減少）	2	△24
賞与引当金の増減額（△は減少）	176	9
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	204	171
退職給付費用	△32	△56
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	△22	6
受取利息及び受取配当金	△673	△566
支払利息	6,052	5,662
売上債権の増減額（△は増加）	△12,864	9,308
棚卸資産の増減額（△は増加）	△40,280	△17,528
敷金及び保証金の増減額（△は増加）	△375	△730
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	1,015	246
営業出資金の増減額（△は増加）	△46	△22
仕入債務の増減額（△は減少）	28	4,558
未払又は未収消費税等の増減額	989	△25
その他	1,412	5,116
小計	△6,552	44,360
利息及び配当金の受取額	778	888
利息の支払額	△6,036	△5,655
法人税等の支払額	△3,989	△17,541
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,800	22,051
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	△35,569	△41,488
有形固定資産の売却による収入	2,226	233
無形固定資産の取得による支出	△2,407	△95
投資有価証券及び関係会社株式の取得による支出	△5,472	△4,218
投資有価証券及び関係会社株式の売却による収入	10,900	－
出資金の回収による収入	－	7,730
長期前払費用に係る支出	△2,388	△912
その他	7	49
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,704	△38,701
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	131,000	67,000
長期借入金の返済による支出	△52,515	△82,245
社債の発行による収入	9,942	19,893
社債の償還による支出	△300	△300
リース債務の返済による支出	△50	△28
配当金の支払額	△2,434	△2,608
非支配株主への配当金の支払額	△110	△132
財務活動によるキャッシュ・フロー	85,530	1,578
現金及び現金同等物に係る換算差額	△71	143
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	36,954	△14,928
現金及び現金同等物の期首残高	65,521	102,475
現金及び現金同等物の期末残高	※ 102,475	※ 87,547

【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

連結子会社の数

23社

主要な会社名

興和不動産ファシリティーズ㈱

㈱日鉄コミュニティ

なお、NSKRE US Corporation他２社は新規設立により、連結子会社に含めております。

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

7社

主要な会社名

㈱幕張テクノガーデン

日鉄保険サービス㈱

なお、Fountain Hills JV,LLC他１社は新規設立により、持分法適用会社の範囲に含めております。

また、芝浦四丁目開発合同会社を営業者とする匿名組合は、清算に伴い、期末に持分法適用の範囲から除外しております。

(2) 持分法を適用しない関連会社の名称等

長島総合開発㈱

㈱ちとせ

（持分法を適用しない理由）

持分法を適用しない関連会社は、いずれも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ないため、持分法の適用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

連結子会社の決算日が連結決算日と異なるものは次のとおりであります。

12月31日決算会社　株式会社１社、合同会社２社

１月31日決算会社　株式会社１社、匿名組合４社、特定目的会社１社

２月28日決算会社　匿名組合２社

決算日の差異が３ヶ月を超えていないため、本連結財務諸表の作成にあたっては、連結子会社の決算日現在の決算書を使用しております。なお、連結決算日との差異期間における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

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

但し、金融商品取引法第２条第２項第５号により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資金等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

② デリバティブ
時価法
③ 棚卸資産
主として個別法による原価法
（貸借対照表価額は、収益性の低下による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。但し、1998年４月１日以降に取得した建物並びに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。
また、品川インターシティ、名古屋インターシティ、アークヒルズフロントタワー他５物件については全て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）に基づいております。
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、残存価額を零とする定額法を採用しております。
④ 長期前払費用
主として20年で均等償却しております。

(3) 重要な引当金の計上基準
① 貸倒引当金
債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、また、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
従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。
③ 役員退職慰労引当金
役員の退職慰労金の支給に備えるため、規程に基づく当連結会計年度末の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、給付算定式基準によっております。
② 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法
数理計算上の差異については、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以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しております。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処理しております。
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する方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準
当社グループの事業から生じる収益を以下のとおり認識しております。
① 不動産の販売
顧客との不動産売買契約に基づく不動産の販売については、当該物件の引渡しをもって当該物件に対するリスク及び経済価値は顧客に移転され、顧客は便益のほとんどすべてを享受する能力を獲得することから、物件の引渡し時点において履行義務が充足されると判断して収益を認識しております。

② サービスの提供

不動産管理の役務提供契約等に基づくサービスの提供については、顧客との契約における義務を履行するにつれて、顧客が便益を享受することから、サービスの提供の進捗度に応じて履行義務が充足される時点を判断して収益を認識しております。

不動産媒介契約等のサービスの提供については、顧客との契約における義務の履行を完了した部分について、顧客に物件が引き渡される一時点で履行義務が充足されることから、サービス提供完了時において収益を認識しております。

③ 不動産の賃貸から生じる収益

不動産の賃貸から生じる収益のほとんどはオペレーティング・リースによっております。オペレーティング・リースによる収益は「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号　2007年３月30日）等に基づき認識しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段　　金利スワップ取引

ヘッジ対象　　借入金、社債

③ ヘッジ方針

借入金及び社債について、金利変動によるリスクをヘッジするため金利スワップ取引を利用しております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して金利の変動による影響を相殺するものと想定することができるため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、10年間の定額法により償却を行っております。

(8) 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取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

① 消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、５年間で均等償却しております。

② 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

分譲マンションに係る広告宣伝費等の会計処理

分譲マンションに係る広告宣伝費等については、販売収益に対応させて引渡し前まで資産計上し、引渡し時点において一括で費用計上しております。

（重要な会計上の見積り）

(1) 固定資産の減損損失の測定

① 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
減損損失	2,379	3,263

② 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

イ．算出方法

固定資産については、減損の兆候がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回った場合、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として計上しております。なお、回収可能価額は正味売却価額又は使用価値のいずれか高い金額によって決定しております。

ロ．主要な仮定

将来キャッシュ・フローの見積りに当たっては、直近の賃料単価、市場の賃料水準、稼働率、使用後の処分のための費用等を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が見積りに及ぼす程度は限定的であると見込んでおります。

ハ．翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

固定資産の評価に使用した主要な仮定に大きな変動があった場合、減損損失が発生する可能性があります。

(2) 販売用不動産等の評価

① 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
評価損計上額（営業原価）	41	9

② 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

イ．算出方法

販売目的で保有する棚卸資産については、収益性の低下により期末における正味売却価額が取得原価を下回った場合、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

ロ．主要な仮定

正味売却価額の算定に当たっては、直近の販売実績、将来の売買市場の動向、近隣地域の開発計画、建設コストの動向等を考慮した事業計画に基づき見積りを行っております。当該見積りには販売エリアの販売単価、賃料単価、工事単価及び販売経費の仮定を用いております。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が見積りに及ぼす程度は限定的であると見込んでおります。

ハ．翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

販売用不動産等の評価に使用した主要な仮定に大きな変動があった場合、評価損が発生する可能性があります。

（会計方針の変更）

（収益認識に関する会計基準等の適用）

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

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、当連結会計年度の期首の利益剰余金に与える影響、及び当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

なお、収益認識会計基準第89-３項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

（時価の算定に関する会計基準等の適用）

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年７月４日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年７月４日）第44-２項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。

これにより、従来、時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品とされていた社債その他の債券以外の有価証券については取得原価をもって連結貸借対照表価額としておりましたが、観察可能なインプットを入手できない場合であっても、入手できる最良の情報に基づく観察できないインプットを用いて算定した時価をもって連結貸借対照表価額としております。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うことといたしました。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　2019年７月４日）第７-４項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

（未適用の会計基準等）

・「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　企業会計基準委員会）

(1) 概要

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会　企業会計基準適用指針第31号）の2021年６月17日の改正は、2019年７月４日の公表時において、「投資信託の時価の算定」に関する検討には、関係者との協議等に一定の期間が必要と考えられるため、また、「貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資」の時価の注記についても、一定の検討を要するため、「時価の算定に関する会計基準」公表後、概ね１年をかけて検討を行うこととされていたものが、改正され、公表されたものです。

(2) 適用予定日

2023年３月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

（連結貸借対照表関係）

※１　受取手形及び売掛金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 （2022年３月31日）
受取手形	5百万円
売掛金	13,268

※２　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 （2021年３月31日）	当連結会計年度 （2022年３月31日）
投資有価証券（株式）	9,842百万円	13,465百万円
投資有価証券（出資金）	3,529	－

※３　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

	前連結会計年度 （2021年３月31日）	当連結会計年度 （2022年３月31日）
現金及び預金	8,286百万円	8,488百万円
販売用不動産	6,794	18,527
建物及び構築物	71,200	64,976
土地	163,106	154,681
建設仮勘定	417	1,152
その他（固定資産）	297	290
投資有価証券	5,100	6,323
長期差入保証金	630	639
計	255,834	255,079

(2) 上記に対応する債務

	前連結会計年度 （2021年３月31日）	当連結会計年度 （2022年３月31日）
１年内返済予定の長期借入金	10,213百万円	28,402百万円
１年内償還予定の社債	300	300
その他（流動負債）	319	319
社債	6,300	6,000
長期借入金	113,784	90,364
その他（固定負債）	319	－
計	131,236	125,385

４　保証債務

	前連結会計年度 （2021年３月31日）	当連結会計年度 （2022年３月31日）
住宅購入者の住宅ローンに対する保証債務	9,148百万円	7,485百万円

※５　棚卸資産及び有形固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度（2021年３月31日）

保有目的の変更により、有形固定資産から販売用不動産へ26,345百万円、有形固定資産から仕掛不動産へ2,651百万円振替えております。

当連結会計年度（2022年３月31日）

保有目的の変更により、販売用不動産及び仕掛不動産から有形固定資産へ11,635百万円、有形固定資産から販売用不動産へ16,291百万円振替えております。

※６　流動負債その他のうち、契約負債の金額は次のとおりであります。

	当連結会計年度 （2022年３月31日）
前受金	4,659百万円

※７　ノンリコース債務

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 （2021年３月31日）	当連結会計年度 （2022年３月31日）
１年内返済予定の長期借入金	4,240百万円	9,792百万円
１年内償還予定の社債	300	300
社債	6,300	6,000
長期借入金	46,450	40,140
計	57,290	56,232

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 （2021年３月31日）	当連結会計年度 （2022年３月31日）
現金及び預金	8,278百万円	8,488百万円
販売用不動産	6,794	18,527
建物及び構築物	32,457	27,702
土地	53,415	44,990
その他（固定資産）	206	183
長期差入保証金	630	639
計	101,783	100,531

（連結損益計算書関係）

※１　顧客との契約から生じる収益の内容は次のとおりであります。

	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
顧客との契約から生じる収益	171,525百万円

※２　期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が営業原価に含まれております。

前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
41百万円	9百万円

※３　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
給料及び手当	3,598百万円	3,812百万円
賞与引当金繰入額	756	707
退職給付費用	232	202
役員退職慰労引当金繰入額	152	169
広告宣伝費	3,616	3,821
租税公課	2,729	3,469
支払手数料	4,027	4,833

※４　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　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
建物及び構築物	82百万円	－百万円
土地	619	1
計	702	1

※５　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　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
建物及び構築物	18百万円	－百万円
土地	88	－
売却費用	2	－
計	109	－

※６　固定資産除却関連損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
建物及び構築物	6百万円	197百万円
その他（固定資産）	8	79
その他（無形固定資産）	0	1
解体撤去費用	296	293
計	311	571

※７　減損損失

前連結会計年度（自　2020年４月１日　至　2021年３月31日）

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類	物件数
ミャンマー連邦共和国 ヤンゴン市　他	事業用資産	建設仮勘定　他	2

当社グループは個別物件単位に資産のグルーピングをしております。上記の物件に関しては、回収可能価額が低下したため帳簿価額を減額し、当該減少額を減損損失（2,379百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は主に使用価値により測定しており、使用価値は、将来キャッシュ・フローがマイナスと見込まれるため、回収可能価額を零として評価しております。

当連結会計年度（自　2021年４月１日　至　2022年３月31日）

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類	物件数
川崎市川崎区　他	事業用資産	建物　他	7

当社グループは個別物件単位に資産のグルーピングをしております。上記の物件に関しては、回収可能価額が低下したため帳簿価額を減額し、当該減少額を減損損失（3,263百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は主に使用価値により測定しており、使用価値は、将来キャッシュ・フローがマイナスと見込まれるため、回収可能価額を零として評価しております。

（連結包括利益計算書関係）

※　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　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	6,146百万円	17,640百万円
組替調整額	△7,626	－
税効果調整前	△1,480	17,640
税効果額	454	△5,401
その他有価証券評価差額金	△1,026	12,238
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	2,721	1,485
組替調整額	－	－
税効果調整前	2,721	1,485
税効果額	△267	△276
繰延ヘッジ損益	2,453	1,209
為替換算調整勘定		
当期発生額	△71	143
組替調整額	－	－
税効果前調整額	△71	143
税効果額	－	－
為替換算調整勘定	△71	143
退職給付に係る調整額		
当期発生額	209	△24
組替調整額	△32	△56
税効果調整前	177	△80
税効果額	－	－
退職給付に係る調整額	177	△80
その他の包括利益合計	1,533	13,510

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　2020年４月１日　至　2021年３月31日）

１　発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	239,139	－	－	239,139
甲種類株式	108,699	－	－	108,699
合計	347,838	－	－	347,838

２　配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2020年５月22日取締役会	普通株式	1,673	7,000	2020年３月31日	2020年６月24日
2020年５月22日取締役会	甲種類株式	760	7,000	2020年３月31日	2020年６月24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	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2021年５月21日取締役会	普通株式	1,793	7,500	2021年３月31日	2021年６月28日
2021年５月21日取締役会	甲種類株式	815	7,500	2021年３月31日	2021年６月28日

当連結会計年度（自　2021年４月１日　至　2022年３月31日）

１　発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	239,139	－	－	239,139
甲種類株式	108,699	－	－	108,699
合計	347,838	－	－	347,838

２　配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2021年５月21日取締役会	普通株式	1,793	7,500	2021年３月31日	2021年６月28日
2021年５月21日取締役会	甲種類株式	815	7,500	2021年３月31日	2021年６月28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５月24日取締役会	普通株式	1,793	7,500	2022年３月31日	2022年６月28日
2022年５月24日取締役会	甲種類株式	815	7,500	2022年３月31日	2022年６月28日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※　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

主として本社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　ファイナンス・リース取引（貸主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース投資資産の内容

流動資産　（単位：百万円）

	前連結会計年度 (2021年３月31日)	当連結会計年度 (2022年３月31日)
リース料債権部分	395	319
見積残存価額部分	－	－
受取利息相当額	△49	△28
リース投資資産	345	290

(2) リース債権及びリース投資資産に係るリース料債権部分の連結決算日後の回収予定額

流動資産　（単位：百万円）

前連結会計年度（2021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
リース投資資産	75	75	75	75	75	18

（単位：百万円）

当連結会計年度（2022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
リース投資資産	75	75	75	75	18	0

３　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

（借主側）　（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2021年３月31日）	当連結会計年度 （2022年３月31日）
１年内	1,221	2,482
１年超	30,473	57,052
合計	31,695	59,535

（貸主側）　（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2021年３月31日）	当連結会計年度 （2022年３月31日）
１年内	29,550	31,598
１年超	137,840	160,670
合計	167,391	192,268

（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短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入及び社債発行によっております。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(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

投資有価証券である株式は、主に取引先企業との業務又は資本提携等に関する株式であり、定期的に時価を把握しております。

借入金及び社債は、主に運転資金及び設備投資に係る資金調達であります。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、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、デリバティブ取引につきましては、取引権限や限度額等を定めた「デリバティブ取引の取扱い及びリスク管理に関する規程」に基づき、執行・管理を行っております。

(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。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

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。

前連結会計年度（2021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) 受取手形及び売掛金	22,606	22,606	－
(2) 投資有価証券（*2）			
その他有価証券	32,249	32,249	－
資産計	54,856	54,856	－
(1) 社債（１年内償還予定分を含む）	26,600	26,671	71
(2) 長期借入金（１年内返済予定分を含む）	666,825	670,724	3,899
負債計	693,425	697,396	3,971
デリバティブ取引（*4）	△1,456	△1,456	－

(*1) 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2) 以下の金融商品は、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、「(2)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度（百万円）
非上場株式等	29,870

(*3) 「長期預り保証金」については、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ることから、合理的なキャッシュ・フローを見積も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。

区分	前連結会計年度（百万円）
長期預り保証金	56,445

(*4) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、△で示しております。

当連結会計年度（2022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) 受取手形及び売掛金	13,297	13,297	－
(2) 投資有価証券（*2）			
その他有価証券	57,815	57,815	－
資産計	71,113	71,113	－
(1) 社債（１年内償還予定分を含む）	46,300	45,571	△728
(2) 長期借入金（１年内返済予定分を含む）	651,579	646,775	△4,803
(3) 長期預り保証金	56,691	54,698	△1,992
負債計	754,570	747,045	△7,524
デリバティブ取引（*3）	28	28	－

(*1) 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2) 市場価格のない株式等は、「(2)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度（百万円）
非上場株式	16,861
出資金	1,821

(*3) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、△で示しております。

（注１）　金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2021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	102,459	－	－	－
受取手形及び売掛金	22,606	－	－	－
合計	125,066	－	－	－

当連結会計年度（2022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	87,531	－	－	－
受取手形及び売掛金	13,297	－	－	－
合計	100,829	－	－	－

（注２）　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（2021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
社債	300	300	300	10,300	8,300	7,100
長期借入金	76,042	113,449	78,641	56,898	77,490	264,302
合計	76,342	113,749	78,941	67,198	85,790	271,402

当連結会計年度（2022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
社債	300	300	10,300	8,300	10,300	16,800
長期借入金	115,138	81,616	63,024	81,862	67,859	242,077
合計	115,438	81,916	73,324	90,162	78,159	258,877

３．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の３つのレベルに分類しております。

レベル１の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル２の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル１のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル３の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度（2022年３月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	34,756	－	－	34,756
その他	－	－	23,058	23,058
デリバティブ取引				
金利関連	－	28	－	28
資産計	34,756	28	23,058	57,843

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当連結会計年度（2022年３月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
受取手形及び売掛金	－	13,297	－	13,297
資産計	－	13,297	－	13,297
社債	－	45,571	－	45,571
長期借入金	－	646,775	－	646,775
長期預り保証金	－	54,698	－	54,698
負債計	－	747,045	－	747,045

（注）　時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル１の時価に分類しております。一方、その他に含まれる優先出資証券の時価については、純資産価値に基づいて算定しており、レベル３の時価に分類しております。

デリバティブ取引

金利スワップの時価は、取引先金融機関から提示された価格等によって算定しており、レベル２の時価に分類しております。

受取手形及び売掛金

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算定しており、レベル２の時価に分類しております。

社債

当社の発行する社債の時価は、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、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算定し、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル２の時価に分類しております。

長期借入金

これらの時価は、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、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算定し、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル２の時価に分類しております。

長期預り保証金

これらの時価は、一定の期間ごとに区分した債務ごとに、その将来キャッシュ・フローと、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法により算定しており、レベル２の時価に分類しております。

（有価証券関係）

1　その他有価証券

前連結会計年度（2021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	32,248	12,899	19,349
小計	32,248	12,899	19,349
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	0	0	△0
小計	0	0	△0
合計	32,249	12,900	19,349

当連結会計年度（2022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	34,756	12,900	21,855
その他	23,058	7,923	15,134
小計	57,814	20,824	36,990
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	0	0	△0
その他	－	－	－
小計	0	0	△0
合計	57,815	20,824	36,990

２　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　2020年４月１日　至2021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	10,698	9,939	－
債権	5	－	0
合計	10,703	9,939	0

当連結会計年度（自　2021年４月１日　至2022年３月31日）

該当事項はありません。

３　減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自　2020年４月１日　至2021年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2021年４月１日　至2022年３月31日）

投資有価証券について179百万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もの

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりであります。

金利関連

前連結会計年度（2021年３月31日）

（単位：百万円）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	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	140,000	30,000	△1,456
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	長期借入金及び社債	90,169	86,589	（＊）
合計			230,169	116,589	△1,456

（＊）　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及び社債と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金及び社債の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度（2022年３月31日）

（単位：百万円）

ヘッジ会計の方法	取引の種類	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	79,000	49,000	28
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	長期借入金及び社債	83,776	83,026	（＊）
合計			162,776	132,026	28

（＊）　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及び社債と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金及び社債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

当社及び連結子会社は、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。

なお、一部の連結子会社の退職給付の算定にあたっては、簡便法を採用しております。

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　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
退職給付債務の期首残高	4,416百万円	4,437百万円
勤務費用	436	353
利息費用	△2	2
数理計算上の差異の発生額	△104	△15
退職給付の支払額	△309	△291
過去勤務債務の発生額	－	－
退職給付債務の期末残高	4,437	4,485

(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　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
年金資産の期首残高	1,515百万円	1,621百万円
期待運用収益	－	－
数理計算上の差異の発生額	105	△40
年金資産の期末残高	1,621	1,580

(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　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
退職給付に係る負債の期首残高	996百万円	1,076百万円
退職給付費用	157	194
退職給付の支払額	△77	△86
退職給付に係る負債の期末残高	1,076	1,184

(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 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
積立型制度の退職給付債務	4,437百万円	4,485百万円
年金資産	△1,621	△1,580
	2,816	2,904
非積立型制度の退職給付債務	1,076	1,184
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	3,893	4,089
退職給付に係る負債	3,893	4,089
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	3,893	4,089

（注）　簡便法を適用した制度を含んでおります。

(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　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
勤務費用	436百万円	353百万円
利息費用	△2	2
数理計算上の差異の費用処理額	45	21
過去勤務費用の費用処理額	△77	△77
簡便法で計算した退職給付費用	157	194
確定給付制度に係る退職給付費用	559	493

(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　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
数理計算上の差異	△254百万円	3百万円
過去勤務費用	77	77
合計	△177	80

(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 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
未認識数理計算上の差異	△52百万円	△49百万円
未認識過去勤務費用	△408	△330
合計	△460	△379

(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 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
現金・預金	1,159百万円	1,171百万円
株式	461	409
合計	1,621	1,580

（注）　年金資産の合計は、退職一時金制度に対して設定した退職給付信託の合計であります。

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) 数理計算上の計算基礎に関する事項

	前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
割引率	0.05%	0.19%
長期期待運用収益率	0.00	0.00
予想昇給率	5.10	5.08

（注）　予想昇給率は、ポイント制度に基づき算定しています。

（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 （2021年３月31日）	当連結会計年度 （2022年３月31日）
繰延税金資産		
固定資産評価損	10,323百万円	10,839百万円
繰延ヘッジ損失	445	－
退職給付に係る負債	1,821	1,860
販売用不動産評価損	855	827
税務上の繰越欠損金	4	－
賞与引当金	595	599
未払事業税	365	450
投資有価証券評価損	201	209
その他	1,225	1,018
繰延税金資産　計	15,840	15,805
評価性引当額	△13,617	△11,673
繰延税金資産　合計	2,222	4,132
繰延税金負債		
固定資産評価差額金	△13,329	△13,498
その他有価証券評価差額金	△5,925	△11,327
固定資産圧縮積立金	△4,573	△4,354
関係会社株式評価差額金	△1,658	△1,658
販売用不動産評価差額金	△1,346	△1,331
その他	△1,349	△1,358
繰延税金負債　合計	△28,183	△33,529
繰延税金資産（負債）の純額	△25,961	△29,396

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 （2021年３月31日）	当連結会計年度 （2022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	0.09	0.16
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.78	△2.60
住民税均等割	0.06	0.09
評価性引当額	1.84	△5.71
のれん償却	0.14	0.21
持分法投資損益	△0.41	△0.90
連結子会社の実効税率の差による差異	0.29	0.32
受取配当金の消去額	0.67	2.54
その他	0.51	△0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.04	24.65

（資産除去債務関係）

1　資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

一部の有形固定資産に使用されているアスベストについて解体時の除去義務等に関し、資産除去債務を計上しております。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

建物の残存耐用年数等を使用見込期間と見積り、割引率は0.0%～2.3%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
期首残高	560百万円	566百万円
時の経過による調整額	5	5
期末残高	566	571

2　連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社グループは、有形固定資産の一部にアスベストを使用しており、当該資産の除去時にアスベスト撤去に係る義務を有しておりますが、具体的な除去方法や時期等が明確でないものについては、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

また当社グループは、一部の不動産賃貸借契約に基づく事務所等の退去時における原状回復に関わる義務を有しておりますが、賃借資産の使用期間が明確でなく、具体的な移転あるいは退去の予定もないことから、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

（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貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は次のとおりであります。

（単位：百万円）

			前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022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	568,861	571,057
		期中増減額	2,196	11,916
		期末残高	571,057	582,974
	期末時価		870,602	896,548

（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額は不動産取得（42,925百万円）であり、主な減少額は販売用不動産・仕掛不動産への振替（28,996百万円）、減価償却（8,119百万円）、減損損失(2,379百万円)であります。

当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（28,391百万円）及び販売用不動産からの振替（11,635百万円）であり、主な減少額は販売用不動産・仕掛不動産への振替（16,291百万円）、減価償却（8,065百万円）、減損損失(3,263百万円)であります。

３　期末の時価は、主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、その他の物件は「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。

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とおりであります。

（単位：百万円）

		前連結会計年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当連結会計年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
賃貸等不動産	賃貸収益	50,551	51,528
	賃貸費用	28,210	30,305
	差額	22,340	21,223
	その他損益	△2,097	△3,834

（注）　その他損益は、主に固定資産売却益、減損損失であります。

（収益認識関係）

１.顧客との契約から生じる収益を分解した情報

「注記情報（セグメント情報等）」をご参照ください。

なお、当該注記事項における営業収益には、顧客との契約から生じる収益に加え、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号　2007年３月30日）等に基づく収益が含まれております。

２.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

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は「（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　(5)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。

３.顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

（単位：百万円）

	当連結会計年度
2023年３月期	67,208
2024年３月期	14,979
2024年４月１日以降	8
合計	82,196

（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、総合不動産業者として、賃貸事業、販売事業を中心に多角的に事業を展開しており、「不動産賃貸」、「不動産販売」及び「フィー」の３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とおりであります。

不動産賃貸　：オフィスビル・賃貸住宅・物流施設・商業施設等の開発・賃貸

不動産販売　：マンション・戸建住宅の開発・分譲、オフィスビル・物流施設等の開発・販売

フィー　　：不動産の仲介・鑑定・コンサルティング及びオフィスビル・マンション等の管理

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　2020年４月１日　至　2021年３月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額（注）１	連結財務諸表計上額（注）２
	不動産賃貸	不動産販売	フィー	計		
営業収益						
外部顧客への営業収益	53,483	93,666	30,631	177,782	－	177,782
セグメント間の内部営業収益又は振替高	623	－	5,551	6,174	△6,174	－
計	54,107	93,666	36,183	183,956	△6,174	177,782
セグメント利益又は損失（△）	20,171	18,124	3,391	41,687	△5,982	35,704
セグメント資産	664,501	216,513	21,690	902,704	156,037	1,058,741
その他の項目						
減価償却費（注）３	9,110	650	207	9,968	162	10,131
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	42,904	－	704	43,609	14	43,624

（注）１　調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△5,982百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,982百万円であります。

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156,037百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産192,542百万円及びセグメント間の連結調整の影響額△36,505百万円が含まれております。

全社資産は、現金及び預金、投資有価証券及び当社の本社資産等であります。

２　セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

３　減価償却費には、長期前払費用の償却費が含まれております。

当連結会計年度（自　2021年４月１日　至　2022年３月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額（注）１	連結財務諸表計上額（注）２
	不動産賃貸	不動産販売	フィー	計		
営業収益						
外部顧客への営業収益	55,344	140,323	30,353	226,020	－	226,020
セグメント間の内部営業収益又は振替高	617	－	5,993	6,610	△6,610	－
計	55,961	140,323	36,346	232,631	△6,610	226,020
セグメント利益又は損失（△）	20,224	18,141	2,929	41,295	△6,095	35,200
セグメント資産	678,960	240,448	21,709	941,118	143,779	1,084,898
その他の項目						
減価償却費（注）３	9,499	878	203	10,581	166	10,747
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	28,361	－	240	28,602	－	28,602

（注）１　調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△6,095百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,095百万円であります。

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143,779百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産178,791百万円及びセグメント間の連結調整の影響額△35,011百万円が含まれております。

全社資産は、現金及び預金、投資有価証券及び当社の本社資産等であります。

２　セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

３　減価償却費には、長期前払費用の償却費が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自　2020年４月１日　至　2021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、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の10％未満であるため、記載を省略しております。

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％以上を占める特定の顧客がいないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自　2021年４月１日　至　2022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、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の10%未満であるため、記載を省略しております。

3　主要な顧客ごとの情報

（単位：百万円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
エムエル・エステート㈱	33,688	不動産販売

【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　2020年４月１日　至　2021年３月31日）

（単位：百万円）

	不動産賃貸	不動産販売	フィー	全社・消去	合計
減損損失	2,379	－	－	－	2,379

当連結会計年度（自　2021年４月１日　至　2022年３月31日）

（単位：百万円）

	不動産賃貸	不動産販売	フィー	全社・消去	合計
減損損失	3,263	－	－	－	3,263

【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　2020年４月１日　至　2021年３月31日）

（単位：百万円）

	不動産賃貸	不動産販売	フィー	全社・消去	合計
当期償却額	90	－	85	－	176
当期末残高	271	－	257	－	529

当連結会計年度（自　2021年４月１日　至　2022年３月31日）

（単位：百万円）

	不動産賃貸	不動産販売	フィー	全社・消去	合計
当期償却額	90	－	85	－	176
当期末残高	180	－	171	－	352

【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　2020年４月１日　至　2021年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2021年４月１日　至　2022年３月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度　（自　2020年４月１日　至　2021年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度　（自　2021年４月１日　至　2022年３月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（百万円）	科目	期末残高（百万円）
主要株主	日本製鉄㈱	東京都千代田区	419,524	鉄鋼製品の製造・販売等	（被所有）直接20.0	不動産の売買、賃借等	不動産の取得（注）	79,050	－	－
主要株主	エムエル・エステート㈱	東京都港区	10	リース・割賦その他	（被所有）直接17.3	－	信託受益権の譲渡（注）	33,688	－	－

（注）取引金額については、近年の取引事例等を参考にして決定しております。

（１株当たり情報）

項目	前連結会計年度（自　2020年４月１日　至　2021年３月31日）	当連結会計年度（自　2021年４月１日　至　2022年３月31日）
１株当たり純資産額	630,454.32円	718,215.66円
１株当たり当期純利益	71,360.57円	56,420.27円

（注）１　潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、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（2021年３月31日）	当連結会計年度（2022年３月31日）
純資産の部の合計額（百万円）	221,475	252,006
純資産の部の合計額から控除する金額（百万円）	2,179	2,183
（うち非支配株主持分（百万円））	(2,179)	(2,183)
普通株式に係る期末の純資産額（百万円）	219,295	249,822
普通株式の発行済株式数（株）	347,838	347,838
普通株式の自己株式数（株）	－	－
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）	347,838	347,838

（注）　普通株式には、甲種類株式を含んでおります。

３　１株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度（自　2020年４月１日　至　2021年３月31日）	当連結会計年度（自　2021年４月１日　至　2022年３月31日）
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	24,821	19,625
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）	24,821	19,625
普通株式の期中平均株式数（株）	347,838	347,838

（注）　普通株式には、甲種類株式を含んでおります。

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
日鉄興和不動産株式会社	第１回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	2019年４月25日	10,000	10,000	0.44	なし	2024年４月25日
日鉄興和不動産株式会社	第２回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	2020年８月14日	8,000	8,000	0.49	なし	2025年８月14日
日鉄興和不動産株式会社	第３回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	2020年８月14日	2,000	2,000	0.74	なし	2030年８月14日
日鉄興和不動産株式会社	第４回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	2021年７月19日	－	10,000	0.30	なし	2026年７月17日
日鉄興和不動産株式会社	第５回無担保社債（社債間限定同順位特約付）	2021年７月19日	－	10,000	0.65	なし	2031年７月18日
赤坂一丁目再開発特定目的会社	第２回一般担保付特定社債（注）1.2	2018年４月27日	6,600 (300)	6,300 (300)	0.61	あり	2028年４月27日
合計	－	－	26,600 (300)	46,300 (300)	－	－	－

（注）１.（　）内書きは、１年以内の償還予定額であります。

２.この社債はノンリコース債務に該当します。

３.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）
社債	－	－	10,000	8,000	10,000
ノンリコース社債	300	300	300	300	300

【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
１年以内に返済予定の長期借入金	71,802	105,346	0.56	－
１年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	4,240	9,792	0.29	－
１年以内に返済予定のリース債務	34	36	－	－
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）	544,332	496,300	0.64	2023年～2041年
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。）	46,450	40,140	0.75	2023年～2033年
リース債務（１年以内に返済予定のものを除く。）	105	84	－	2023年～2026年
その他有利子負債				
割賦未払金（１年以内返済予定）	319	319	0.71	－
割賦未払金（１年以内に返済予定のものを除く。）	319	－	－	－
合計	667,604	652,019	－	－

（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。なお、金利スワップの特例処理を適用している借入金については、金利スワップ後の固定金利を適用して記載しております。

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リース債務（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	59,114	62,652	81,490	64,365
ノンリコース長期借入金	22,502	372	372	3,494
リース債務	37	22	18	6

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の１以下であるため、連結財務諸表規則第92条の２の規定により記載を省略しております。

（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 （2021年３月31日）	当事業年度 （2022年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 86,220	69,906
売掛金	※2 20,636	※2 10,961
リース投資資産	345	290
営業出資金	4,508	9,571
販売用不動産	※4 65,000	※4 83,627
仕掛不動産	※4 180,625	※4 172,451
前払費用	7,329	7,980
その他	※2 5,210	※2 6,008
貸倒引当金	△19	△7
流動資産合計	369,858	360,789
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1,※4 96,383	※1,※4 98,845
建物附属設備	※1,※4 18,388	※1,※4 19,147
構築物	※1,※4 3,683	※1,※4 3,965
機械及び装置	※1,※4 303	※1,※4 182
車両運搬具	11	7
工具、器具及び備品	※1,※4 768	※1 663
土地	※1,※4 331,467	※1,※4 343,972
リース資産	129	111
建設仮勘定	※1,※4 10,310	※1,※4 19,661
有形固定資産合計	461,448	486,558
無形固定資産		
借地権	13,180	13,203
その他	151	94
無形固定資産合計	13,332	13,297
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 48,640	※1 62,921
関係会社株式	17,427	20,924
その他の関係会社有価証券	45,680	36,873
長期貸付金	73	3
長期差入保証金	※2 19,838	※2 20,534
長期前払費用	7,949	7,628
その他	1,649	※2 2,115
貸倒引当金	△172	△455
投資その他の資産合計	141,086	150,543
固定資産合計	615,867	650,399
資産合計	985,725	1,011,189

（単位：百万円）

	前事業年度 （2021年３月31日）	当事業年度 （2022年３月31日）
負債の部		
流動負債		
買掛金	5,350	※2 9,670
１年内返済予定の長期借入金	※1 71,802	※1 105,346
リース債務	31	32
未払金	※1,※2 14,743	※1,※2 1,766
未払法人税等	9,586	1,861
未払消費税等	922	1,047
未払費用	※2 2,691	※2 2,393
前受金	※2 6,696	※2 7,600
預り金	※2 20,484	※2 19,120
賞与引当金	1,081	1,079
その他	959	201
流動負債合計	134,352	150,119
固定負債		
社債	20,000	40,000
長期借入金	※1 544,332	※1 496,300
リース債務	97	73
長期未払金	※1 319	―
長期預り保証金	※2 45,899	※2 46,295
繰延税金負債	24,597	27,954
退職給付引当金	3,276	3,284
役員退職慰労引当金	495	482
資産除去債務	557	562
その他	※2 9,696	※2 13,099
固定負債合計	649,271	628,053
負債合計	783,623	778,172
純資産の部		
株主資本		
資本金	19,824	19,824
資本剰余金		
資本準備金	21,269	21,269
その他資本剰余金	22,755	22,755
資本剰余金合計	44,025	44,025
利益剰余金		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	7,688	7,327
特定株式積立金	52	52
繰越利益剰余金	118,289	136,119
その他利益剰余金合計	126,030	143,499
利益剰余金合計	126,030	143,499
株主資本合計	189,880	207,349
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	13,409	25,646
繰延ヘッジ損益	△1,189	20
評価・換算差額等合計	12,220	25,666
純資産合計	202,101	233,016
負債純資産合計	985,725	1,011,189

②【損益計算書】

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当事業年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
営業収益	※1 145,924	※1 194,018
営業原価	※1 96,532	※1 142,500
営業総利益	49,392	51,517
販売費及び一般管理費	※1,※2 16,466	※1,※2 19,286
営業利益	32,925	32,231
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	※1 1,264	※1 2,762
その他	※1 135	※1 144
営業外収益合計	1,400	2,907
営業外費用		
支払利息	※1 5,727	※1 5,351
その他	※1 1,505	※1 793
営業外費用合計	7,232	6,144
経常利益	27,093	28,993
特別利益		
固定資産売却益	702	1
投資有価証券売却益	7,620	－
その他	71	－
特別利益合計	8,394	1
特別損失		
固定資産売却損	109	－
固定資産除却関連損	※1 305	567
関係会社株式評価損	※3 3,315	－
減損損失	23	2,684
投資有価証券評価損	－	179
その他	2	－
特別損失合計	3,755	3,432
税引前当期純利益	31,731	25,562
法人税、住民税及び事業税	10,496	7,803
法人税等調整額	109	△2,318
法人税等合計	10,606	5,484
当期純利益	21,124	20,077

【営業原価明細書】

		前事業年度 （自　2020年４月１日 至　2021年３月31日）		当事業年度 （自　2021年４月１日 至　2022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（%）
不動産販売原価		62,894	65.2	106,558	74.8
人件費		5,259	5.4	5,845	4.1
賃借費		6,346	6.6	6,664	4.7
減価償却費		7,261	7.5	7,872	5.5
諸経費		14,769	15.3	15,559	10.9
計		96,532	100.0	142,500	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自　2020年４月１日　至　2021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				株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金			利益剰余金合計	
					固定資産圧縮積立金	特定株式積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,356	－	99,984	107,340	171,190
当期変動額									
固定資産圧縮積立金の積立					389		△389	－	－
固定資産圧縮積立金の取崩					△57		57	－	－
特定株式積立金の積立						52	△52	－	－
剰余金の配当							△2,434	△2,434	△2,434
当期純利益							21,124	21,124	21,124
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	－	－	－	－	332	52	18,305	18,690	18,690
当期末残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,688	52	118,289	126,030	189,880

	評価・換算差額等			純資産合計
	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	14,444	△3,643	10,800	181,991
当期変動額				
固定資産圧縮積立金の積立				－
固定資産圧縮積立金の取崩				－
特定株式積立金の積立				－
剰余金の配当				△2,434
当期純利益				21,124
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,034	2,453	1,419	1,419
当期変動額合計	△1,034	2,453	1,419	20,109
当期末残高	13,409	△1,189	12,220	202,101

当事業年度（自　2021年４月１日　至　2022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				株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金			利益剰余金合計	
					固定資産圧縮積立金	特定株式積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,688	52	118,289	126,030	189,880
当期変動額									
固定資産圧縮積立金の取崩					△360		360	－	－
剰余金の配当							△2,608	△2,608	△2,608
当期純利益							20,077	20,077	20,077
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	－	－	－	－	△360	－	17,829	17,468	17,468
当期末残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,327	52	136,119	143,499	207,349

	評価・換算差額等			純資産合計
	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	13,409	△1,189	12,220	202,101
当期変動額				
固定資産圧縮積立金の取崩				－
剰余金の配当				△2,608
当期純利益				20,077
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	12,237	1,209	13,446	13,446
当期変動額合計	12,237	1,209	13,446	30,914
当期末残高	25,646	20	25,666	233,016

【注記事項】

（重要な会計方針）

1　資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

①　子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

②　その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

但し、金融商品取引法第２条第２項第５号により有価証券とみなされるもの（匿名組合出資金等）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

(2) デリバティブ

デリバティブ取引により生じる債権及び債務

時価法

(3) 棚卸資産

個別法による原価法

（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

2　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。但し、1998年４月１日以降に取得した建物並びに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。また、品川インターシティ及び品川インターシティフロントについては全て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）に基づいております。

(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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

主として20年で均等償却しております。

3　引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、また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

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

(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、給付算定式基準によっております。

② 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

数理計算上の差異については、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按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。過去勤務費用については、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給に備えるため、規程に基づく当事業年度末の要支給額を計上しております。

4 収益及び費用の計上基準

当社の事業から生じる収益を以下のとおり認識しております。

(1) 不動産の販売

顧客との不動産売買契約に基づく不動産の販売については、当該物件の引渡しをもって当該物件に対するリスク及び経済価値は顧客に移転され、顧客は便益のほとんどすべてを享受する能力を獲得することから、物件の引渡し時点において履行義務が充足されると判断して収益を認識しております。

(2) サービスの提供

不動産管理の役務提供契約等に基づくサービスの提供については、顧客との契約における義務を履行するにつれて、顧客が便益を享受することから、サービスの提供の進捗度に応じて履行義務が充足される時点を判断して収益を認識しております。

不動産媒介契約等のサービスの提供については、顧客との契約における義務の履行を完了した部分について、顧客に物件が引き渡される一時点で履行義務が充足されることから、サービス提供完了時において収益を認識しております。

(3) 不動産の賃貸から生じる収益

不動産の賃貸から生じる収益のほとんどはオペレーティング・リースによっております。オペレーティング・リースによる収益は「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号　2007年３月30日）等に基づき認識しております。

5 その他財務諸表作成のための重要な事項

(1) ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段　　金利スワップ取引

ヘッジ対象　　借入金

③ ヘッジ方針

借入金について、金利変動リスクをヘッジするため金利スワップ取引を利用しております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、かつヘッジ開始時及びその後も継続して金利の変動による影響を相殺するものと想定することが出来るため、ヘッジの有効性の判定は省略しております。

(2) 消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、５年間で均等償却しております。

(3) 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

分譲マンションに係る広告宣伝費等の会計処理

分譲マンションに係る広告宣伝費等については、販売収益に対応させて引渡し前まで資産計上し、引渡し時点において一括で費用計上しております。

（重要な会計上の見積り）

(1)　固定資産の減損

①　当事業年度の財務諸表に計上した金額

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　2020年4月１日 至　2021年３月31日）	当事業年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
減損損失	23	2,684

②　会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

「１　連結財務諸表等　(1)連結財務諸表　注記事項（重要な会計上の見積り）」に記載しております。

(2)　販売用不動産等の評価

①　当事業年度の財務諸表に計上した金額

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　2020年4月１日 至　2021年３月31日）	当事業年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
評価損計上額（営業原価）	41	9

②　会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

「１　連結財務諸表等　(1)連結財務諸表　注記事項（重要な会計上の見積り）」に記載しております。

（会計方針の変更）

（収益認識に関する会計基準等の適用）

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

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、当事業年度の期首の繰越利益剰余金に与える影響、及び当事業年度の財務諸表に与える影響はありません。

なお、収益認識会計基準第89-３項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

（時価の算定に関する会計基準等の適用）

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年７月４日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年７月４日）第44-２項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。

これにより、従来、時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品とされていた社債その他の債券以外の有価証券については取得原価をもって貸借対照表価額としておりましたが、観察可能なインプットを入手できない場合であっても、入手できる最良の情報に基づく観察できないインプットを用いて算定した時価をもって貸借対照表価額としております。

（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 (2021年３月31日)	当事業年度 (2022年３月31日)
現金及び預金	8百万円	－百万円
建物	35,211	34,011
建物附属設備	3,190	2,955
構築物	340	306
機械及び装置	5	3
工具、器具及び備品	85	103
土地	109,690	109,690
建設仮勘定	417	1,152
投資有価証券	5,100	6,323
計	154,050	154,548

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (2021年３月31日)	当事業年度 (2022年３月31日)
１年内返済予定の長期借入金	5,973百万円	18,610百万円
未払金	319	319
長期借入金	67,334	50,224
長期未払金	319	－
計	73,946	69,153

※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 (2021年３月31日)	当事業年度 (2022年３月31日)
短期金銭債権	2,817百万円	2,454百万円
長期金銭債権	1,696	2,079
短期金銭債務	18,105	16,657
長期金銭債務	9,236	9,234

３　保証債務

	前事業年度 (2021年３月31日)	当事業年度 (2022年３月31日)
子会社である赤坂インターシティマネジメント㈱の敷金返済債務に対する履行保証	4,392百万円	4,392百万円
住宅購入者の住宅ローンに対する保証債務	9,148	7,485

※４　棚卸資産及び有形固定資産の保有目的の変更

前事業年度（2021年３月31日）

保有目的変更により、有形固定資産から販売用不動産へ26,345百万円、有形固定資産から仕掛不動産へ2,651百万円振替えております。

当事業年度（2022年３月31日）

保有目的の変更により、販売用不動産及び仕掛不動産から有形固定資産へ11,635百万円、有形固定資産から販売用不動産へ4,285百万円振替えております。

（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　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当事業年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
営業収益	4,766百万円	4,711百万円
営業費用	4,764	5,214
営業取引以外の取引高	936	2,311

※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　2020年４月１日 至　2021年３月31日）	当事業年度 （自　2021年４月１日 至　2022年３月31日）
広告宣伝費	3,595百万円	3,773百万円
給料及び手当	626	741
賞与引当金繰入額	385	387
退職給付費用	119	59
役員退職慰労引当金繰入額	110	127
販売諸経費	2,170	2,599
支払手数料	3,739	4,517
減価償却費	648	685
租税公課	2,670	3,417
販売費及び一般管理費のおおよその割合		
販売費	64%	69%
一般管理費	36	31

※３　関係会社株式評価損の内容は、次のとおりであります。

前事業年度（自　2020年４月１日　至　2021年３月31日）

関係会社株式評価損は、NSKRE Singapore Pte. Ltd.の株式に係る評価損であります。これは、当該法人が保有する子会社（NSKRE Residence（Myanmar）Co., Ltd.）において、固定資産の減損損失が発生したことに起因するものであります。

当事業年度（自　2021年４月１日　至　2022年３月31日）

該当事項はありません。

（有価証券関係）

前事業年度（2021年３月31日）

子会社株式及び関連会社株式（貸借対照表計上額は子会社株式13,977百万円、関連会社株式3,450百万円）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。

当事業年度（2022年３月31日）

区分	貸借対照表計上額 （百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）
その他の関係会社有価証券	24,400	53,089	28,689

（注）市場価格のない子会社株式及び関連会社株式並びにその他の関係会社有価証券（貸借対照表計上額は子会社株式17,473百万円、関連会社株式3,451百万円、その他の関係会社有価証券12,473百万円）については記載しておりません。

（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 （2021年３月31日）	当事業年度 （2022年３月31日）
繰延税金資産		
固定資産評価損	9,601百万円	10,117百万円
繰延ヘッジ損失	445	－
退職給付に係る負債	1,451	1,453
販売用不動産評価損	855	827
未払事業税	253	438
賞与引当金	331	330
投資有価証券評価損	201	209
関係会社株式評価損	1,015	1,015
その他	1,110	913
繰延税金資産　計	15,266	15,306
評価性引当額	△13,909	△11,964
繰延税金資産　合計	1,357	3,341
繰延税金負債		
固定資産評価差額金	△11,659	△11,828
その他有価証券評価差額金	△5,918	△11,318
固定資産圧縮積立金	△4,573	△4,354
関係会社株式評価差額金	△1,658	△1,658
販売用不動産評価差額金	△1,346	△1,331
その他投資評価差額金	△466	△466
その他	△331	△337
繰延税金負債　合計	△25,954	△31,296
繰延税金資産（負債）の純額	△24,597	△27,954

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 （2021年３月31日）	当事業年度 （2022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	0.10	0.14
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.82	△2.67
住民税均等割	0.05	0.06
評価性引当額	3.09	△5.86
その他	0.40	△0.83
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.43	21.46

（収益認識関係）

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は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

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）		
㈱オリエンタルランド	596,000	14,011
ジャパンエクセレント投資法人	71,560	9,660
大同特殊鋼㈱	749,565	2,765
三井不動産㈱	972,000	2,546
日本製鉄㈱	641,800	1,393
㈱ニチレイ	535,500	1,268
京成電鉄㈱	320,000	1,092
中央日本土地建物グループ㈱	40,000	1,000
東京建物㈱	516,000	946
㈱ザイマックス	20,980	499
その他（31銘柄）	2,778,540	2,855
合計	7,241,945	38,041

【その他】

種類及び銘柄	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）		
葵町特定目的会社	100,000	18,808
Ｔ２特定目的会社	37,620	2,376
霞が関開発特定目的会社	333	1,873
ＬＦ物流ファンドワン合同会社	－	700
DNX Partners3号投資事業有限責任組合	10,000	606
マーキュリア・ビズテック投資事業有限責任組合	10	388
Agya Ventures Fund L.P.	－	110
芝浦四丁目開発合同会社	－	15
合計	－	24,879

【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	96,383	10,087	3,876 (2,586)	3,748	98,845	56,366
	建物附属設備	18,388	3,558	696 (69)	2,103	19,147	54,365
	構築物	3,683	678	28 (0)	368	3,965	4,242
	機械及び装置	303	－	61 (22)	59	182	1,684
	車両運搬具	11	－	－	3	7	4
	工具、器具及び備品	768	235	82 (5)	257	663	3,091
	土地	331,467	15,473	2,968	－	343,972	－
	リース資産	129	8	－	26	111	126
	建設仮勘定	10,310	40,070	30,719	－	19,661	－
	計	461,448	70,111	38,433 (2,684)	6,567	486,558	119,881
無形固定資産	借地権	13,180	22	－	－	13,203	－
	その他	151	－	1	55	94	220
	計	13,332	22	1	55	13,297	220

（注）１．「当期減少額」欄の（　）内は内数で、減損損失の計上額であります。

２．当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

	ホーマット・シャロン	横浜鶴見（※１）
建物	5,963百万円	34百万円
建物附属設備	1,826	－
構築物	381	－
工具、器具及び備品	49	－
土地	－	5,024
建設仮勘定	－	4
計	8,221	5,063

３．当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

	ホーマット・シャロン	ミナトマチプラザ	BIZCORE渋谷（※２）
建物	－百万円	1,656百万円	1,078百万円
建物附属設備	－	14	461
構築物	－	－	30
機械及び装置	－	－	48
土地	－	－	2,735
建設仮勘定	1,898	－	－
計	1,898	1,672	4,355

※１　棚卸資産から固定資産への振替に伴うものです。

※２　固定資産から棚卸資産への振替に伴うものです。

【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	191	295	24	463
賞与引当金	1,081	1,079	1,081	1,079
役員退職慰労引当金	495	127	140	482

（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	３月31日
株券の種類	該当事項はありません。
剰余金の配当の基準日	３月31日
１単元の株式数	該当事項はありません。
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目３番３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	東京都千代田区丸の内一丁目３番３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
名義書換手数料	該当事項はありません。
新券交付手数料	該当事項はありません。
単元未満株式の買取り	該当事項はありません。
公告掲載方法	官報
株主に対する特典	該当事項はありません。
株式の譲渡制限	当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を受けなければならない。

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ありませんので、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69期）（自　2020年４月１日　至　2021年３月31日）2021年６月25日関東財務局長に提出

(2) 有価証券報告書の訂正報告書
2021年６月25日関東財務局長に提出
（第68期）（自　2019年４月１日　至　2020年３月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書であります。

(3) 半期報告書の訂正報告書
2021年６月25日関東財務局長に提出
（第69期中間期）（自　2020年４月１日　至　2020年９月30日）の半期報告書に係る訂正報告書であります。

(4) 半期報告書
（第70期中間期）（自　2021年４月１日　至2021年９月30日）2021年12月21日関東財務局長に提出

(5) 臨時報告書
2021年８月13日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第４号（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。

(6) 発行登録書（株券、社債券等）及びその添付書類
2022年３月16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

2022年６月27日

日鉄興和不動産株式会社

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　福本　千人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　上林　礼子

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鉄興和不動産株式会社の２０２１年４月１日から２０２２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、日鉄興和不動産株式会社及び連結子会社の２０２２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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

開発期間が長期にわたる仕掛不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
会社及び連結子会社は、2022年3月31日現在、連結貸借対照表に仕掛不動産172,451百万円を計上しており、総資産額の15.9%を占めている。これらの仕掛不動産のうち、物件の取得から販売に至るまでの開発期間が長期にわたる仕掛不動産は、開発事業におけるスケジュールの遅延やコストの増加等が生じる結果、当初見込みよりも収益性が低下する潜在的なリスクが存在する。 会社及び連結子会社は、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、販売用不動産等の評価について、収益性の低下により正味売却価額が取得原価を下回った場合、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とし、当該差額は営業原価として計上している。正味売却価額の算定に当たっては、直近の販売実績、将来の売買市場の動向、近隣地域の開発計画、建設コストの動向等を考慮した事業計画に基づき見積りを行っている。当該見積りにおける重要な仮定は、販売エリアの販売単価、賃料単価、工事単価及び販売経費である。 開発期間が長期にわたる仕掛不動産の評価は、連結財務諸表への潜在的な影響が大きく、正味売却価額の見積りにおける上記の重要な仮定は、不確実性を伴い経営者による判断を必要とすることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と判断した。	当監査法人は、開発期間が長期にわたる仕掛不動産の評価における正味売却価額の見積りについて、主として以下の監査手続を実施した。 ・重要な仮定である販売単価及び賃料単価を評価するため、販売予定エリアにおける販売単価、または、賃料水準について利用可能な外部データと比較した。工事単価を評価するため、直近の自社販売物件の工事実績と比較するとともに、将来の変動リスクを考慮するため、必要に応じて感応度分析を実施した。販売経費を評価するため、対象となる販売経費について、販売経費の発生実績と比較するとともに、将来の変動リスクを考慮するため、必要に応じて感応度分析を実施した。 ・正味売却価額の見積りに影響する事象を把握するために、プロジェクト事業計画を閲覧し、着工予定時期及び開発スケジュールを理解するとともに、取締役会議事録、案件会議資料等の根拠資料を閲覧した。直近の開発活動状況並びに今後の開発及び販売方針について所管部署への質問を実施し、立退協議の状況等について理解し、必要に応じて視察を行った。また、賃貸物件については、キャップレート等利用可能な外部データと比較し、把握された事象が評価に反映されていることを検討した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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、監査役及び監査役会に対して、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。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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　上記の監査報告書の原本は当社（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

2022年６月27日

日鉄興和不動産株式会社
　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　福本　千人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　上林　礼子

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鉄興和不動産株式会社の２０２１年４月１日から２０２２年３月３１日までの第７０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、日鉄興和不動産株式会社の２０２２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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

開発期間が長期にわたる仕掛不動産の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（開発期間が長期にわたる仕掛不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して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。
監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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、監査役及び監査役会に対して、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。
監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。
監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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　上記の監査報告書の原本は当社（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。