

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

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. 事業の内容	4
3. 関係会社の状況	4
4. 従業員の状況	5
第2 事業の状況	6
1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	6
2. 事業等のリスク	6
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	7
4. 経営上の重要な契約等	11
5. 研究開発活動	11
第3 設備の状況	12
1. 主要な設備の状況	12
2. 設備の新設、除却等の計画	12
第4 提出会社の状況	13
1. 株式等の状況	13
(1) 株式の総数等	13
(2) 新株予約権等の状況	15
(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	15
(4) 発行済株式総数、資本金等の状況	15
(5) 大株主の状況	16
(6) 議決権の状況	17
2. 役員の状況	17
第5 経理の状況	18
1. 中間連結財務諸表等	19
(1) 中間連結財務諸表	19
(2) その他	47
2. 中間財務諸表等	48
(1) 中間財務諸表	48
(2) その他	57
第6 提出会社の参考情報	58
第二部 提出会社の保証会社等の情報	59

[中間監査報告書]

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年12月21日
【中間会計期間】	第70期中間期（自 2021年4月1日 至 2021年9月30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68期中間期	第69期中間期	第70期中間期	第68期	第69期
会計期間	自2019年4月1日至2019年9月30日	自2020年4月1日至2020年9月30日	自2021年4月1日至2021年9月30日	自2019年4月1日至2020年3月31日	自2020年4月1日至2021年3月31日
営業収益 (百万円)	85,945	60,462	96,719	179,379	177,782
経常利益 (百万円)	13,787	9,458	19,282	25,665	29,410
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	9,795	12,406	14,617	18,868	24,821
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	15,444	8,536	25,381	22,128	26,524
純資産額 (百万円)	190,812	203,489	244,116	197,497	221,475
総資産額 (百万円)	891,439	978,433	1,100,853	932,620	1,058,741
1株当たり純資産額 (円)	542,646.19	578,895.79	695,672.44	561,683.72	630,454.32
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	28,162.30	35,668.07	42,023.67	54,245.84	71,360.57
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	21.2	20.6	22.0	20.9	20.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,526	△7,959	△39,213	8,217	△15,800
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△23,861	△19,680	△27,633	△28,307	△32,704
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	16,526	47,682	27,825	50,884	85,530
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (百万円)	30,168	85,464	63,447	65,521	102,475
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	1,793 (1,458)	1,851 (1,525)	1,908 (1,519)	1,826 (1,467)	1,873 (1,526)

(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)等を当中間連結会計期間の期首から適用しており、当中間連結会計期間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株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 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、()に会計期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68期 中間期	第69期 中間期	第70期 中間期	第68期	第69期
会計期間	自2019年 4月1日 至2019年 9月30日	自2020年 4月1日 至2020年 9月30日	自2021年 4月1日 至2021年 9月30日	自2019年 4月1日 至2020年 3月31日	自2020年 4月1日 至2021年 3月31日
営業収益 (百万円)	69,296	43,795	80,588	143,385	145,924
経常利益 (百万円)	12,016	8,128	19,033	22,120	27,093
中間(当期)純利益 (百万円)	8,673	11,627	15,487	15,892	21,124
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 (株)	239,139	239,139	239,139	239,139	239,139
甲種類株式 (株)	108,699	108,699	108,699	108,699	108,699
純資産額 (百万円)	177,126	187,313	225,690	181,991	202,101
総資産額 (百万円)	819,166	905,013	1,028,176	860,008	985,725
1株当たり配当額					
普通株式 (円)	—	—	—	7,000	7,500
甲種類株式 (円)	—	—	—	7,000	7,500
自己資本比率 (%)	21.6	20.7	22.0	21.2	20.5
従業員数 (人)	515	511	536	514	516
(外、平均臨時雇用者数)	(26)	(31)	(40)	(27)	(32)

(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)等を当中間会計期間の期首から適用しており、当中間会計期間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. 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、()内に会計期間の平均人員を外数で記載しております。

2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

3 【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、以下の会社が新たに提出会社の関係会社となりました。

名称	住所	資本金又は 出資金	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) 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

(注) 上記連結子会社は有価証券届出書又は有価証券報告書を提出していません。

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) みずほリース㈱	東京都 港区	26,088	総合リース業務	22.2 (17.3)	不動産賃貸

(注) 1. みずほリース㈱は有価証券報告書を提出しております。

2. 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。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2021年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産賃貸	176 (19)
不動産販売	182 (10)
フィー	1,471 (1,485)
全社（共通）	79 (5)
合計	1,908 (1,519)

- (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、当中間連結会計期間の平均人員を（ ）内に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

2021年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産賃貸	175 (18)
不動産販売	182 (10)
フィー	100 (7)
全社（共通）	79 (5)
合計	536 (40)

- (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、（ ）内に当中間会計期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。

(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られません。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 経営の基本方針

当中間連結会計期間において、当社グループが定めている経営の基本方針に重要な変更はありません。

(2) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

2【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、当半期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、当中間連結会計期間の末日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

当社グループの事業は、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消費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、棚卸資産及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が悪化す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、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、社債投資家等の動向等

2021年9月末の有利子負債残高は7,245億円で、金融機関からの借入等残高6,581億円、社債発行残高464億円、コマーシャル・ペーパー発行残高200億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、社債市場等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、ほとんど全て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、あるいは税制について、今後、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、事業継続体制の構築・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

当中間連結会計期間における、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

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、設備投資や輸出等、一部に回復傾向がみられますが、個人消費や雇用情勢を中心に、弱い動きが継続している状況です。新型コロナウイルス感染症の影響につきましては、ワクチン接種による回復への期待感はあるものの、未だ終息の見通しが立たない中、経済全体の先行きは不透明な状況が続いております。

このような事業環境のもと、当中間連結会計期間の経営成績は、分譲マンション事業における売上計上戸数の増加、「BIZCORE神保町（東京都千代田区）」の売却等を主因として、営業収益967億円（対前年同期＋60.0%）、営業利益220億円（同＋74.3%）、経常利益192億円（同＋103.9%）、親会社株主に帰属する中間純利益146億円（同＋17.8%）となりました。

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。

当社グループの経営成績

(単位：百万円)

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
営業収益	60,462	96,719	36,256
営業利益	12,649	22,048	9,399
経常利益	9,458	19,282	9,824
親会社株主に帰属する中間純利益	12,406	14,617	2,210

セグメント別営業収益

(単位：百万円)

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
不動産賃貸	26,902	27,438	536
不動産販売	18,530	55,232	36,701
フィー	17,937	17,311	△625
調整額	△2,908	△3,264	△355
合計	60,462	96,719	36,256

セグメント別営業利益

(単位：百万円)

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
不動産賃貸	10,853	10,065	△787
不動産販売	2,641	13,693	11,051
フィー	1,776	1,427	△348
調整額	△2,622	△3,137	△515
合計	12,649	22,048	9,399

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

不動産賃貸につきましては、新型コロナウイルス感染症拡大を契機としたテナントのオフィス戦略やワークスタイルの変化等の影響により空室率が3.3%（前年同期空室率1.9%）と上昇しているものの、オフィス賃貸事業においてリーシングの強化、早期退去防遏等の推進、物流事業において前連結会計年度に竣工した「LOGIFRONT尼崎Ⅱ（兵庫県尼崎市）」の通期における収益化等により、当中間連結会計期間の営業収益は274億円（対前年同期+2.0%）となりました。一方で、外国人向け高級賃貸マンション事業において「ホームマットシャロン（東京都港区）」竣工に伴う一時的な費用発生等により、営業利益については100億円（同△7.3%）となりました。

（※）都心3区の賃貸床面積・空室率（オフィス・商業ビル）

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間
所有面積（中間期末）	308,808㎡	302,611㎡
転貸面積（中間期末）	180,517㎡	185,200㎡
合計	489,325㎡	487,811㎡
空室率	1.9%	3.3%

（注）1. 都心3区とは、千代田区、中央区、港区を指しております。

2. 空室率は、所有物件に係る期中平均の数値であります。

ロ. 不動産販売

不動産販売につきましては、分譲マンション事業において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）」、「リビオ塚口（兵庫県尼崎市）」等の順調な供給により、マンション売上計上戸数は881戸（前中間連結会計期間403戸）と大幅に増加したこと、投資家向けの一棟売り賃貸マンションの販売が好調であったこと、中規模ハイグレードオフィス「BIZCORE神保町（東京都千代田区）」をジャパンエクセレント投資法人に売却したこと等により、営業収益は552億円（対前年同期+198.1%）、営業利益は136億円（同+418.3%）となりました。

不動産販売の営業収益内訳

(単位：百万円)

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
マンション	15,354	44,519	29,165
戸建・宅地	402	337	△65
その他	2,774	10,376	7,602
合計	18,530	55,232	36,701

売上計上戸数

区分	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	増減
マンション	403戸	881戸	478戸
戸建・宅地	29区画	25区画	△4区画

(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

フィーにつきましては、興和不動産ファシリティーズ㈱において前中間連結会計期間における新型コロナウイルス感染症拡大の影響による営業収益減少からの改善により物件管理収入が増加した一方で、仲介手数料が減少したことを主因として、当中間連結会計期間の営業収益は173億円（対前年同期△3.5%）、営業利益は14億円（同△19.6%）となりました。

② 財政状態の状況

当中間連結会計期間末における財政状態は、総資産残高が1兆1,008億円となり、将来開発用の仕掛不動産の取得や既存プロジェクト工事の進捗等により前期末から合計421億円増加しました。負債残高については8,567億円となり、資産増に伴う有利子負債305億円の増加等により前期末から194億円増加しております。純資産残高については、前期末比226億円増加の2,441億円となりました。

③ キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における現金及び預金の残高は634億円となり、前期末と比較して390億円の減少となりました。

当中間連結会計期間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、392億円の資金減少（対前年同期△312億円）となりました。これは、税金等調整前中間純利益184億円、売上債権の減少189億円等の資金増加があった一方、棚卸資産の増加714億円、法人税等の支払額108億円等の資金減少があったものであります。

(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、276億円の資金減少（対前年同期△79億円）となりました。これは、有形固定資産の取得260億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、278億円の資金増加（対前年同期△198億円）となりました。これは、長期借入金の返済261億円等があった一方、コマーシャル・ペーパーの発行200億円、長期借入金170億円の調達、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。

(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、当中間連結会計期間末現在において判断したものであります。

① 重要な会計方針及び見積り

当社グループの中間連結財務諸表は、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。当社が中間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 中間連結財務諸表等 (1) 中間連結財務諸表 注記事項 (中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載のとおりであります。この中間連結財務諸表の作成にあたっては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる要因等に基づき見積り及び判断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。

なお、前事業年度の有価証券報告書に記載した「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」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

② 当中間連結会計期間の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当中間連結会計期間の経営成績は、「(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。なお、通期では、連結経常利益については259億円を、また、親会社株主に帰属する当期純利益については、175億円を見込んでおります。

また、当中間連結会計期間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、当中間連結会計期間においては、自己資本比率22.0%、ネットD/Eレシオ2.7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。取組状況の補足については次のとおりであります。

不動産賃貸セグメントについては、コロナ禍を契機とした企業のオフィス戦略やワークスタイルの変化等の影響により、東京都心のオフィス賃貸マーケットにおいて空室率の上昇、平均賃料の下落傾向が継続しており、当社不動産賃貸事業においても一定の影響を受けておりますが、リーシング力の強化による空室の早期埋め戻し、賃料増額・同額更改への注力により、テナントリーシングは概ね計画通りに進捗しております。当中間連結会計期間において、当社の特徴である外国人向け高級賃貸住宅「ホームマツトシャロン（東京都港区）」の建替プロジェクト、物流施設「LOGIFRONT尼崎Ⅳ（兵庫県尼崎市）」、中規模ハイグレードオフィスビル「BIZCORE神田須田町（東京都千代田区）」の竣工に加え、市街地再開発事業「みなとみらい21中央地区53街区開発事業（横浜市西区、2023年度竣工予定）」、「（仮称）BIZCORE東神田（東京都千代田区、2022年度竣工予定）」、「（仮称）LOGIFRONT尼崎Ⅲ（兵庫県尼崎市、2022年度竣工予定）」、「（仮称）LOGIFRONT狭山（埼玉県狭山市、2022年度竣工予定）」について工事着工をしております。引き続き一層の収益基盤の増強に努めてまいります。

不動産販売セグメントについては、地価・建築費が依然として高止まっている環境下、大型マンションプロジェクトでは、「大宮駅西口駅前地区再開発」（2023年度予定）、「十条駅西口駅前地区再開発」（2025年度予定）等、将来に結実するプロジェクトの積上げに注力しており、2022年度以降の一層の供給拡大・収益寄与が期待されます。また、マンションブランド「LIVIO（リビオ）」のリブランディングを実施するとともに、「リビオライフデザイン総研」を設立し、更なるブランド認知度向上を推進していきます。マンション販売の新しい取り組みとしては、マンション購入の検討から申し込み手続きが、24時間365日可能となるマンションのオンラインストア「sumune for LIVIO」、移動式マンションサロン「Smart Class（スマートクラス）」等のサービスを開始する等、更なる分譲マンションの販売力強化にも注力しております。

フィーセグメントについては、オフィスビルやマンション等における管理運営業務の拡充に努めるとともに、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、事業法人・金融法人等の保有資産の有効活用や処分等、不動産ニーズを発掘してまいります。

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及び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」に積極的に取り組んでまいります。海外については、新規事業として、北米におけるバリューアッド型事業、アジアにおけるコンドミニアム事業についての具体的検討を進めております。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月に発生しました政情激変により同事業の開発・運営計画に関する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。

③ 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

当社グループでは、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等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、現金及び預金の残高が、前連結会計年度末における1,024億円に対し、当中間連結会計期間末において634億円と減少しておりますが、これは日本製鉄株式会社を売り主とする旧東京製造所跡地取得を主な要因とするものであります。また、当中間連結会計期間末の金融機関より取得している長期借入のコミットメント未使用枠は480億円であります。

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【主要な設備の状況】

当中間連結会計期間において、虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業の事業推進により当社グループの主要な設備となりました。その設備の状況は、次のとおりであります。

提出会社

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
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	9,258

(注) 1 土地面積は所有予定持分を表示しております。

2 帳簿価額のうち、その他には土地、建物以外の有形固定資産（建設仮勘定を含む）の合計を表示しております。

2【設備の新設、除却等の計画】

当中間連結会計期間において、前連結会計年度末において計画中であった重要な設備の新設、除却等について、重要な変更はありません。また、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

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	中間会計期間末現在発行数 (株) (2021年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2021年12月21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 していません。 (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 していません。 (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。）

$$\text{甲種類株主の有する普通株式及び甲種類株式の総数} \\ + \\ \text{甲種類株主の有する新株予約権（行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的である普通株式の総数} \\ \text{甲種類株主株式等所有比率} = \frac{\text{当社の普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数} \\ + \\ \text{当社の第一種優先株式の発行済株式に係る払込金額の総額を当該時点における当社の普通株式の1株当たり純資産額（次の算式により計算する。）で除して得た数（その数に1に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）} \\ + \\ \text{当社の新株予約権全部の目的である普通株式の総数}}{\text{会社法施行規則第25条第3項に定める基準純資産額（注）}}$$

会社法施行規則第25条第3項に定める基準純資産額（注）

$$\text{普通株式の} \\ \text{1株当たり} \\ \text{純資産額} = \frac{\text{第一種優先株式及び第二種優先株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数} \times 1,000 \text{万円}}{\text{普通株式及び甲種類株式の発行済株式（自己株式を除く。）の総数}}$$

（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 【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、資本金等の状況】

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)
2021年4月1日～ 2021年9月30日	—	普通株式 239,139 甲種類株式 108,699	—	19,824	—	21,269

(5) 【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。

2021年9月30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。

2021年9月30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、当中間期末現在では主要株主となっております。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2021年9月30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 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当半期報告書の提出日までにおいて、役員の異動はありません。

第5【経理の状況】

1. 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号）に基づいて作成しております。

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、中間連結会計期間（2021年4月1日から2021年9月30日まで）の中間連結財務諸表及び中間会計期間（2021年4月1日から2021年9月30日まで）の中間財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による中間監査を受けております。

1 【中間連結財務諸表等】

(1) 【中間連結財務諸表】

① 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1, ※4 102,475	※1, ※4 63,447
受取手形及び売掛金	22,606	3,669
営業出資金	574	311
販売用不動産	※1, ※3, ※4 71,798	※1, ※4 67,036
仕掛不動産	※3 180,625	256,838
その他	13,086	13,801
貸倒引当金	△20	△8
流動資産合計	391,147	405,096
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	281,181	294,931
減価償却累計額	△124,927	△128,773
建物及び構築物(純額)	※1, ※3, ※4 156,254	※1, ※4 166,158
土地	※1, ※3, ※4 390,267	※1, ※4 391,240
建設仮勘定	※1, ※3 10,316	※1 12,045
その他	12,478	12,468
減価償却累計額	△9,321	△9,454
その他(純額)	※1, ※3, ※4 3,156	※1, ※4 3,014
有形固定資産合計	559,994	572,458
無形固定資産		
借地権	14,396	14,396
のれん	529	440
その他	187	201
無形固定資産合計	15,113	15,039
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 62,120	※1 77,369
長期差入保証金	※1, ※4 19,492	※1, ※4 20,081
長期前払費用	8,452	8,440
繰延税金資産	845	732
その他	1,694	1,746
貸倒引当金	△173	△161
投資その他の資産合計	92,432	108,208
固定資産合計	667,540	695,707
繰延資産	54	50
資産合計	1,058,741	1,100,853

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	7,246	9,200
1年内返済予定の長期借入金	※1,※4 76,042	※1,※4 116,682
コマーシャル・ペーパー	—	20,000
1年内償還予定の社債	※1,※4 300	※1,※4 300
未払法人税等	10,985	3,090
賞与引当金	1,817	1,733
その他	※1 34,347	※1 25,305
流動負債合計	130,739	176,311
固定負債		
社債	※1,※4 26,300	※1,※4 46,150
長期借入金	※1,※4 590,782	※1,※4 540,982
長期預り保証金	56,445	56,367
退職給付に係る負債	3,893	4,069
役員退職慰労引当金	602	530
資産除去債務	566	569
繰延税金負債	26,806	31,264
その他	※1 1,131	※1 491
固定負債合計	706,526	680,425
負債合計	837,266	856,737
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	154,896
株主資本合計	206,712	218,720
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	23,480
繰延ヘッジ損益	△1,189	△535
為替換算調整勘定	△111	△117
退職給付に係る調整累計額	460	432
その他の包括利益累計額合計	12,583	23,260
非支配株主持分	2,179	2,135
純資産合計	221,475	244,116
負債純資産合計	1,058,741	1,100,853

②【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
営業収益	60,462	96,719
営業原価	※1 39,651	63,840
営業総利益	20,810	32,878
販売費及び一般管理費	※2 8,161	※2 10,829
営業利益	12,649	22,048
営業外収益		
受取利息	165	1
受取配当金	151	188
持分法による投資利益	229	353
その他	77	108
営業外収益合計	623	651
営業外費用		
支払利息	2,971	2,967
その他	844	451
営業外費用合計	3,815	3,418
経常利益	9,458	19,282
特別利益		
固定資産売却益	※3 702	—
投資有価証券売却益	7,620	—
特別利益合計	8,322	—
特別損失		
固定資産除却関連損	※4 10	※4 2
減損損失	—	※5 649
投資有価証券評価損	—	179
その他	0	—
特別損失合計	10	831
税金等調整前中間純利益	17,769	18,450
法人税等	※6 5,247	※6 3,745
中間純利益	12,521	14,705
非支配株主に帰属する中間純利益	115	87
親会社株主に帰属する中間純利益	12,406	14,617

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
中間純利益	12,521	14,705
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5,109	10,057
繰延ヘッジ損益	1,240	653
為替換算調整勘定	△100	△6
退職給付に係る調整額	△16	△28
その他の包括利益合計	△3,985	10,676
中間包括利益	8,536	25,381
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	8,421	25,294
非支配株主に係る中間包括利益	114	87

③【中間連結株主資本等変動計算書】

前中間連結会計期間（自 2020年4月1日 至 2020年9月30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
当中間期変動額				
剰余金の配当			△2,434	△2,434
親会社株主に帰属する中間純利益			12,406	12,406
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）				
当中間期変動額合計	—	—	9,971	9,971
当中間期末残高	19,824	43,999	130,472	194,296

	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
当中間期変動額							
剰余金の配当							△2,434
親会社株主に帰属する中間純利益							12,406
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△5,109	1,240	△99	△16	△3,984	4	△3,979
当中間期変動額合計	△5,109	1,240	△99	△16	△3,984	4	5,991
当中間期末残高	9,340	△2,402	△140	267	7,065	2,127	203,489

当中間連結会計期間（自 2021年4月1日 至 2021年9月30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
当中間期変動額				
剰余金の配当			△2,608	△2,608
親会社株主に帰属する中間純利益			14,617	14,617
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）				
当中間期変動額合計	－	－	12,008	12,008
当中間期末残高	19,824	43,999	154,896	218,720

	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
当中間期変動額							
剰余金の配当							△2,608
親会社株主に帰属する中間純利益							14,617
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	10,057	653	△6	△28	10,676	△44	10,631
当中間期変動額合計	10,057	653	△6	△28	10,676	△44	22,640
当中間期末残高	23,480	△535	△117	432	23,260	2,135	244,116

④【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	17,769	18,450
減価償却費	4,295	4,273
のれん償却額	88	88
持分法による投資損益 (△は益)	△229	△353
有形固定資産売却損益 (△は益)	△702	—
有形固定資産除却損	10	2
減損損失	—	649
投資有価証券売却損益 (△は益)	△7,620	—
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)	0	△23
賞与引当金の増減額 (△は減少)	25	△84
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	89	176
退職給付費用	△16	△28
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△101	△71
受取利息及び受取配当金	△316	△189
支払利息	2,971	2,967
売上債権の増減額 (△は増加)	5,286	18,937
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△21,055	△71,451
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△193	△589
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	820	△77
営業出資金の増減額 (△は増加)	119	262
仕入債務の増減額 (△は減少)	△4,045	1,954
未払又は未収消費税等の増減額	898	4
その他	△1,662	△873
小計	△3,566	△25,795
利息及び配当金の受取額	427	365
利息の支払額	△2,971	△2,921
法人税等の支払額	△1,849	△10,862
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,959	△39,213
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	△27,585	△26,067
有形固定資産の売却による収入	2,088	—
無形固定資産の取得による支出	△11	△49
投資有価証券の取得による支出	△954	△770
投資有価証券の売却による収入	8,304	—
長期前払費用に係る支出	△1,478	△753
その他	△44	7
投資活動によるキャッシュ・フロー	△19,680	△27,633
財務活動によるキャッシュ・フロー		
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	—	20,000
長期借入れによる収入	67,000	17,000
長期借入金の返済による支出	△26,534	△26,159
社債の発行による収入	9,942	19,893
社債の償還による支出	△150	△150
リース債務の返済による支出	△30	△17
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	47,682	27,825
現金及び現金同等物に係る換算差額	△99	△6
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	19,942	△39,028
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中間期末残高	※ 85,464	※ 63,447

【注記事項】

(中間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

21社

主要な会社名

興和不動産ファシリティーズ(株)

(株)日鉄コミュニティ

なお、NSKRE US Corporation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

5社

主要な会社名

(株)幕張テクノガーデン

日鉄保険サービス(株)

(2) 持分法を適用しない関連会社の名称等

2社

長島総合開発(株)

(株)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、いずれも中間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中間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. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社の中間決算日が中間連結決算日と異なるものは次のとおりであります。

6月30日中間決算会社 株式会社1社

7月31日中間決算会社 株式会社1社、匿名組合4社、特定目的会社1社

8月31日中間決算会社 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、本中間連結財務諸表の作成にあたっては、連結子会社の中間決算日現在の決算書を使用しております。なお、中間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中間決算日は中間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

中間連結決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

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、支給見込額の当中間連結会計期間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、規程に基づく当中間連結会計期間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日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) 収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日）を適用しており、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収益で認識しております。

(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) 中間連結キャッシュ・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り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) その他中間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。

(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。)等を当中間連結会計期間の期首から適用し、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、当中間連結会計期間の期首の利益剰余金に与える影響、及び当中間連結会計期間の中間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いません。

(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。)等を当中間連結会計期間の期首から適用し、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中間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中間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、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(令和2年3月6日内閣府令第9号)附則第6条第2項により、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いません。

(中間連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
現金及び預金	8,286百万円	7,571百万円
販売用不動産	6,794	6,696
建物及び構築物	71,200	69,825
土地	163,106	163,106
建設仮勘定	417	894
その他(固定資産)	297	275
投資有価証券	5,100	5,464
長期差入保証金	630	639
計	255,834	254,475

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	10,213百万円	27,883百万円
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	6,150
長期借入金	113,784	94,258
その他(固定負債)	319	159
計	131,236	129,070

2 保証債務

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30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	1,538百万円

※3 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。

当中間連結会計期間(2021年9月30日)

該当事項はありません。

※4 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)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	4,240百万円	13,310百万円
1年内償還予定の社債	300	300
社債	6,300	6,150
長期借入金	46,450	37,010
計	57,290	56,770

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)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
現金及び預金	8,278百万円	7,570百万円
販売用不動産	6,794	6,696
建物及び構築物	32,457	31,847
土地	53,415	53,415
その他(固定資産)	206	190
長期差入保証金	630	639
計	101,783	100,359

(中間連結損益計算書関係)

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

前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
41百万円	－百万円

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
給料及び手当	1,622百万円	1,703百万円
賞与引当金繰入額	533	513
退職給付費用	130	112
役員退職慰労引当金繰入額	73	90
広告宣伝費	819	1,279
租税公課	957	1,462
支払手数料	1,299	2,165

※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
建物及び構築物	82百万円	－百万円
土地	619	－
計	702	－

※4 固定資産除却関連損の内容は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
建物及び構築物	2百万円	－百万円
その他(固定資産)	6	1
その他(無形固定資産)	－	1
解体撤去費用	2	0
計	10	2

※5 減損損失

当中間連結会計期間において、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(649百万円)として特別損失に計上いたしました。

また、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。

なお、前中間連結会計期間については、該当事項はありません。

※6 税金費用については、簡便法による税効果会計を適用しているため、法人税等調整額は法人税等を含めて表示しております。

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30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)	当中間連結会計期間 増加株式数(株)	当中間連結会計期間 減少株式数(株)	当中間連結会計期間 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

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

当中間連結会計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30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)	当中間連結会計期間 増加株式数(株)	当中間連結会計期間 減少株式数(株)	当中間連結会計期間 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

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

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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

「注記事項 (中間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)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
リース料債権部分	395	357
見積残存価額部分	—	—
受取利息相当額	△49	△38
リース投資資産	345	318

(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中間連結決算日後 (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)

	当中間連結会計期間 (2021年9月30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	56	—

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)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
1年内	1,221	1,368
1年超	30,473	38,533
合計	31,695	39,901

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
1年内	29,550	30,180
1年超	137,840	133,516
合計	167,391	163,697

(金融商品関係)

1. 金融商品の時価等に関する事項

中間連結貸借対照表計上額（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。

(*5) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等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、「デリバティブ取引関係」注記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。

当中間連結会計期間（2021年9月30日）

（単位：百万円）

	中間連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 受取手形及び売掛金	3,669	3,669	—
(2) 投資有価証券（*2）			
その他有価証券	58,882	58,882	—
資産計	62,551	62,551	—
(1) 社債（1年内償還予定分を含む）	46,450	46,617	167
(2) 長期借入金（1年内返済予定分を含む）	657,665	663,076	5,411
(3) 長期預り保証金	56,367	55,442	△925
負債計	760,482	765,135	4,652
デリバティブ取引（*3）	△771	△771	—

（*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。当該金融商品の中間連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当中間連結会計期間（百万円）
非上場株式	16,945
出資金	1,541

（*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。

（*4）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、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、「デリバティブ取引関係」注記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) 時価で中間連結貸借対照表に計上している金融商品

当中間連結会計期間（2021年9月30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	32,725	—	—	32,725
その他	—	—	26,156	26,156
資産計	32,725	—	26,156	58,882
デリバティブ取引				
金利関連	—	△771	—	△771
負債計	—	△771	—	△771

(2) 時価で中間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

当中間連結会計期間（2021年9月30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	—	3,669	—	3,669
資産計	—	3,669	—	3,669
社債	—	46,617	—	46,617
長期借入金	—	663,076	—	663,076
長期預り保証金	—	55,442	—	55,442
負債計	—	765,135	—	765,135

(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)

	種類	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

当中間連結会計期間 (2021年9月30日)

(単位: 百万円)

	種類	中間連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
中間連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	32,724	12,899	19,824
	その他	26,156	12,136	14,020
	小計	58,881	25,035	33,845
中間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		58,882	25,036	33,845

2. 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

当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至2021年9月30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。

当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至2021年9月30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デリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

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中間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。

当中間連結会計期間 (2021年9月30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	119,000	49,000	△771
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	89,757	86,217	(*)
合計			208,757	135,217	△771

(*) 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。

(ストック・オプション等関係)

中間連結会計期間に付与したストック・オプションの内容

前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

該当事項はありません。

当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち中間連結貸借対照表（連結貸借対照表）に計上しているもの
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)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
期首残高	560百万円	566百万円
時の経過による調整額	5	2
中間期末（期末）残高	566	569

2. 中間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中間連結貸借対照表計上額（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)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
中間連結貸借対照表計上額（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	12,472
中間期末（期末）残高	571,057	583,530
中間期末（期末）時価	870,602	875,085

- (注) 1. 中間連結貸借対照表計上額（連結貸借対照表計上額）は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
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。
- 当中間連結会計期間の主な増加額は不動産取得（17,115百万円）であり、主な減少額は減価償却（3,992百万円）であります。
3. 中間期末（期末）時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

(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

「注記事項（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. 収益を理解するための基礎となる情報

当社グループの事業から生じる収益は以下の通り認識しております。また、履行義務充足前に顧客から対価を受け取る場合には、契約負債として認識しております。

(1) 顧客との契約から生じる収益

①不動産の販売

不動産の販売については、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う履行義務を負っております。

こ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、当該履行義務は物件の引渡し時点において収益を認識しております。

②サービスの提供

不動産管理の業務委託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。

(2) 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。

(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・オフィスビル等の開発・分譲

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、「中間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

前中間連結会計期間（自 2020年4月1日 至 2020年9月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	中間連結財務 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	26,443	18,530	15,487	60,462	—	60,462
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	458	—	2,449	2,908	△2,908	—
計	26,902	18,530	17,937	63,370	△2,908	60,462
セグメント利益又は損失(△)	10,853	2,641	1,776	15,271	△2,622	12,649
セグメント資産	642,510	187,138	15,967	845,616	132,817	978,433
その他の項目						
減価償却費(注) 3	4,515	310	92	4,917	81	4,999
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	20,164	—	691	20,856	3	20,860

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失の調整額△2,622百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,622百万円であります。

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132,817百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産168,718百万円及びセグメント間の連結調整の影響額△35,901百万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 セグメント利益又は損失は、中間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。

当中間連結会計期間（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	中間連結財務 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	27,130	55,232	14,356	96,719	—	96,719
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	308	—	2,955	3,264	△3,264	—
計	27,438	55,232	17,311	99,983	△3,264	96,719
セグメント利益又は損失(△)	10,065	13,693	1,427	25,186	△3,137	22,048
セグメント資産	738,721	210,517	20,639	969,879	130,974	1,100,853
その他の項目						
減価償却費(注) 3	4,687	392	101	5,180	79	5,260
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	17,353	138	58	17,551	—	17,551

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失の調整額△3,137百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,137百万円であります。
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130,974百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産165,366百万円及びセグメント間の連結調整の影響額△34,391百万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 セグメント利益又は損失は、中間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】

I 前中間連結会計期間（自 2020年4月1日 至 2020年9月30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中間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、中間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ないため、記載を省略しております。

II 当中間連結会計期間（自 2021年4月1日 至 2021年9月30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中間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
ジャパンエクセレント投資法人	10,438	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】

前中間連結会計期間（自 2020年4月1日 至 2020年9月30日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 2021年4月1日 至 2021年9月30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	649	—	—	—	649

【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】

前中間連結会計期間（自 2020年4月1日 至 2020年9月30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
当中間期償却額	45	—	42	—	88
当中間期末残高	316	—	300	—	617

当中間連結会計期間（自 2021年4月1日 至 2021年9月30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
当中間期償却額	45	—	42	—	88
当中間期末残高	225	—	214	—	440

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前中間連結会計期間（自 2020年4月1日 至 2020年9月30日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 2021年4月1日 至 2021年9月30日）

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

1 株当たり純資産額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当中間連結会計期間 (2021年9月30日)
1 株当たり純資産額	630,454.32円	695,672.44円

1 株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
1 株当たり中間純利益	35,688.07円	42,023.67円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	12,406	14,617
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中間純利益 (百万円)	12,406	14,617
普通株式の期中平均株式数 (株)	347,838	347,838

(注) 1. 普通株式には、甲種類株式を含んでおります。

2. 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

① 【中間貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当中間会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 86,220	※1 47,727
売掛金	20,636	1,911
リース投資資産	345	318
営業出資金	4,508	4,219
販売用不動産	※3 65,000	60,337
仕掛不動産	※3 180,625	256,838
前払費用	7,329	8,489
その他	5,210	3,583
貸倒引当金	△19	△7
流動資産合計	369,858	383,418
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※1,※3 96,383	※1 105,228
建物附属設備（純額）	※1,※3 18,388	※1 19,946
構築物（純額）	※1,※3 3,683	※1 3,918
機械及び装置（純額）	※1,※3 303	※1 273
車両運搬具（純額）	11	9
工具、器具及び備品（純額）	※1,※3 768	※1 767
土地	※1,※3 331,467	※1 332,441
リース資産（純額）	129	116
建設仮勘定	※1,※3 10,310	※1 12,039
有形固定資産合計	461,448	474,741
無形固定資産		
借地権	13,180	13,180
その他	151	122
無形固定資産合計	13,332	13,303
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 48,640	※1 63,711
関係会社株式	17,427	17,431
その他の関係会社有価証券	45,680	45,614
長期貸付金	73	23
長期差入保証金	19,838	20,389
長期前払費用	7,949	8,002
その他	1,649	1,701
貸倒引当金	△172	△160
投資その他の資産合計	141,086	156,712
固定資産合計	615,867	644,757
資産合計	985,725	1,028,176

(単位：百万円)

	前事業年度 (2021年3月31日)	当中間会計期間 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	5,350	7,270
1年内返済予定の長期借入金	※1 71,802	※1 103,372
コマーシャル・ペーパー	—	20,000
リース債務	31	26
未払金	※1 14,743	※1 6,227
未払法人税等	9,586	2,714
未払消費税等	922	1,107
未払費用	2,691	1,505
前受金	6,696	7,664
預り金	20,484	17,987
賞与引当金	1,081	1,062
その他	959	737
流動負債合計	134,352	169,675
固定負債		
社債	20,000	40,000
長期借入金	※1 544,332	※1 503,972
リース債務	97	86
長期未払金	※1 319	※1 159
長期預り保証金	45,899	45,917
繰延税金負債	24,597	29,066
退職給付引当金	3,276	3,394
役員退職慰労引当金	495	426
資産除去債務	557	559
その他	9,696	9,225
固定負債合計	649,271	632,809
負債合計	783,623	802,485
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	7,348
特定株式積立金	52	52
繰越利益剰余金	118,289	131,508
その他利益剰余金合計	126,030	138,909
利益剰余金合計	126,030	138,909
株主資本合計	189,880	202,759
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	13,409	23,467
繰延ヘッジ損益	△1,189	△535
評価・換算差額等合計	12,220	22,931
純資産合計	202,101	225,690
負債純資産合計	985,725	1,028,176

②【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
営業収益	43,795	80,588
営業原価	27,844	52,648
営業総利益	15,950	27,939
販売費及び一般管理費	5,451	8,111
営業利益	10,498	19,828
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1,134	2,369
その他	88	47
営業外収益合計	1,222	2,417
営業外費用		
支払利息	2,806	2,808
その他	786	403
営業外費用合計	3,592	3,212
経常利益	8,128	19,033
特別利益		
固定資産売却益	702	—
投資有価証券売却益	7,620	—
特別利益合計	8,322	—
特別損失		
固定資産除却関連損	7	1
投資有価証券評価損	—	179
減損損失	—	85
特別損失合計	7	266
税引前中間純利益	16,443	18,767
法人税等合計	※2 4,816	※2 3,280
中間純利益	11,627	15,487

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 2020年4月1日 至 2020年9月30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	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
当中間期変動額								
固定資産圧縮積立金の 取崩					△27	27	—	—
剰余金の配当						△2,434	△2,434	△2,434
中間純利益						11,627	11,627	11,627
株主資本以外の項目の 当中間期変動額（純額）								
当中間期変動額合計	—	—	—	—	△27	9,220	9,192	9,192
当中間期末残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,328	109,204	116,533	180,383

	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
当中間期変動額				
固定資産圧縮積立金の 取崩				—
剰余金の配当				△2,434
中間純利益				11,627
株主資本以外の項目の 当中間期変動額（純額）	△5,111	1,240	△3,870	△3,870
当中間期変動額合計	△5,111	1,240	△3,870	5,321
当中間期末残高	9,332	△2,402	6,929	187,313

当中間会計期間（自 2021年4月1日 至 2021年9月30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
当中間期変動額									
固定資産圧縮積立金の 取崩					△340		340	—	—
剰余金の配当							△2,608	△2,608	△2,608
中間純利益							15,487	15,487	15,487
株主資本以外の項目の 当中間期変動額（純額）									
当中間期変動額合計	—	—	—	—	△340	—	13,218	12,878	12,878
当中間期末残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,348	52	131,508	138,909	202,759

	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
当中間期変動額				
固定資産圧縮積立金の 取崩				—
剰余金の配当				△2,608
中間純利益				15,487
株主資本以外の項目の当 中間期変動額（純額）	10,057	653	10,711	10,711
当中間期変動額合計	10,057	653	10,711	23,589
当中間期末残高	23,467	△535	22,931	225,690

【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

中間決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

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、支給見込額の当中間会計期間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、規程に基づく中間期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

「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）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日）を適用しており、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収益で認識をしております。

5 その他中間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。

(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。)等を当中間会計期間の期首から適用し、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、当中間会計期間の期首の利益剰余金に与える影響、及び当中間会計期間の中間財務諸表に与える影響はありません。

(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。)等を当中間会計期間の期首から適用し、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中間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中間貸借対照表価額としております。

(中間貸借対照表関係)

※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)	当中間会計期間 (2021年9月30日)
現金及び預金	8百万円	1百万円
建物	35,211	34,610
建物附属設備	3,190	3,047
構築物	340	321
機械及び装置	5	4
工具、器具及び備品	85	80
土地	109,690	109,690
建設仮勘定	417	894
投資有価証券	5,100	5,464
計	154,050	154,115

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (2021年3月31日)	当中間会計期間 (2021年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	5,973百万円	14,573百万円
未払金	319	319
長期借入金	67,334	57,248
長期未払金	319	159
計	73,946	72,300

2 保証債務

	前事業年度 (2021年3月31日)	当中間会計期間 (2021年9月30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	1,538

※3 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。

当中間会計期間(2021年9月30日)

該当事項はありません。

(中間損益計算書関係)

1 減価償却実施額

	前中間会計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当中間会計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
有形固定資産	3,205百万円	3,210百万円
無形固定資産	29	28

※2 税金費用については、簡便法による税効果会計を適用しているため、法人税等調整額は法人税等を含めて表示しております。

(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。

当中間会計期間 (2021年9月30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	51,759	27,359

(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 (中間貸借対照表計上額は子会社株式13,980百万円、関連会社株式3,451百万円、その他の関係会社有価証券21,214百万円) については記載しておりません。

(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、中間連結財務諸表「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。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期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) 発行登録追補書類（株券、社債券等）及びその添付書類
2021年7月13日関東財務局長に提出
- (5) 訂正発行登録書
2021年6月25日関東財務局長に提出
2021年8月13日関東財務局長に提出
- (6) 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。

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。

独立監査人の中間監査報告書

2021年12月21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 公認会計士 福本 千人
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 上林 礼子
業務執行社員

中間監査意見

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中間連結会計期間（2021年4月1日から2021年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結株主資本等変動計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書、中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、日鉄興和不動産株式会社及び連結子会社の2021年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（2021年4月1日から2021年9月30日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間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、中間監査の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。

中間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中間連結財務諸表の作成基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し有用な情報を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中間連結財務諸表を作成し有用な情報を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。

中間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中間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中間連結財務諸表の作成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。

中間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、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間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、中間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中間監査の基準に従って、中間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中間連結財務諸表の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する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間連結財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、

分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。

- ・ 中間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中間監査手続を立案するために、中間連結財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間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、中間監査報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、中間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。
- ・ 中間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中間連結財務諸表の作成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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。
- ・ 中間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、中間連結財務諸表の中間監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で中間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、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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。

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

-
- (注) 1. 上記は中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれておりません。

独立監査人の中間監査報告書

2021年12月21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

中間監査意見

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期事業年度の中間会計期間（2021年4月1日から2021年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、日鉄興和不動産株式会社の2021年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（2021年4月1日から2021年9月30日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間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、中間監査の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。

中間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中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間財務諸表を作成し有用な情報を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。

中間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中間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中間財務諸表の作成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。

中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間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、中間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中間監査の基準に従って、中間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中間財務諸表の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する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。

- 中間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中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間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、中間監査報告書において中間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中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、中間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。
- ・ 中間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中間財務諸表の作成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中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を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、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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。

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

-
- (注) 1. 上記は中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれておりません。