

# 半期報告書

(第72期中間期) 自 2023年4月1日  
至 2023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	4
第2 事業の状況	5
1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	5
2. 事業等のリスク	5
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	5
4. 経営上の重要な契約等	9
5. 研究開発活動	9
第3 設備の状況	10
1. 主要な設備の状況	10
2. 設備の新設、除却等の計画	10
第4 提出会社の状況	11
1. 株式等の状況	11
(1) 株式の総数等	11
(2) 新株予約権等の状況	13
(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	13
(4) 発行済株式総数、資本金等の状況	13
(5) 大株主の状況	14
(6) 議決権の状況	15
2. 役員の状況	15
第5 経理の状況	16
1. 中間連結財務諸表等	17
(1) 中間連結財務諸表	17
(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	56
第6 提出会社の参考情報	57
第二部 提出会社の保証会社等の情報	58

[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】	2023年12月19日
【中間会計期間】	第72期中間期（自 2023年4月1日 至 2023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 三輪 正浩
【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 徳田 直寛
【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 徳田 直寛
【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70期 中間期	第71期 中間期	第72期 中間期	第70期	第71期
会計期間	自2021年 4月1日 至2021年 9月30日	自2022年 4月1日 至2022年 9月30日	自2023年 4月1日 至2023年 9月30日	自2021年 4月1日 至2022年 3月31日	自2022年 4月1日 至2023年 3月31日
営業収益 (百万円)	96,719	116,124	122,001	226,020	228,050
経常利益 (百万円)	19,282	23,206	26,150	30,239	38,042
親会社株主に帰属する中間 (当期)純利益 (百万円)	14,617	15,847	17,165	19,625	25,818
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	25,381	15,874	22,439	33,271	26,774
純資産額 (百万円)	244,116	269,527	299,817	252,006	280,367
総資産額 (百万円)	1,100,853	1,082,534	1,236,040	1,084,898	1,194,857
1株当たり純資産額 (円)	695,672.44	761,642.53	848,640.62	718,215.66	792,666.64
1株当たり中間(当期)純 利益 (円)	42,023.67	45,558.68	49,350.17	56,420.27	74,225.78
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 (%)	22.0	24.5	23.9	23.0	23.1
営業活動によるキャッシ ュ・フロー (百万円)	△39,213	45,236	35,629	22,051	57,534
投資活動によるキャッシ ュ・フロー (百万円)	△27,633	△46,239	△26,877	△38,701	△127,985
財務活動によるキャッシ ュ・フロー (百万円)	27,825	△18,564	22,359	1,578	70,324
現金及び現金同等物の中間 期末(期末)残高 (百万円)	63,447	68,547	118,341	87,547	87,136
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	1,908 (1,519)	1,894 (1,502)	1,939 (1,524)	1,888 (1,514)	1,920 (1,515)

- (注) 1. 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。
2. 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70期 中間期	第71期 中間期	第72期 中間期	第70期	第71期
会計期間	自2021年 4月1日 至2021年 9月30日	自2022年 4月1日 至2022年 9月30日	自2023年 4月1日 至2023年 9月30日	自2021年 4月1日 至2022年 3月31日	自2022年 4月1日 至2023年 3月31日
営業収益 (百万円)	80,588	101,550	103,777	194,018	196,966
経常利益 (百万円)	19,033	23,187	23,743	28,993	37,772
中間(当期)純利益 (百万円)	15,487	15,522	15,504	20,077	25,430
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)	225,690	245,076	273,307	233,016	256,607
総資産額 (百万円)	1,028,176	1,005,214	1,155,657	1,011,189	1,119,893
1株当たり配当額					
普通株式 (円)	—	—	—	7,500	8,000
甲種類株式 (円)	—	—	—	7,500	8,000
自己資本比率 (%)	22.0	24.4	23.6	23.0	22.9
従業員数 (人)	536	558	570	546	557
(外、平均臨時雇用者数)	(40)	(49)	(50)	(44)	(48)

(注) 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。また、主要な関係会社における異動もありません。

## 3【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

## 4【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2023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	181 (19)
不動産販売	199 (15)
フィー	1,474 (1,482)
全社（共通）	85 (8)
合計	1,939 (1,524)

- (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

2023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	181 (19)
不動産販売	199 (15)
フィー	105 (8)
全社（共通）	85 (8)
合計	570 (50)

- (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いません。

## 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) 中長期的な会社の経営戦略と対処すべき課題

当中間連結会計期間において、中長期的な会社の経営戦略と対処すべき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、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

### 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、新型コロナウイルス感染症に伴う入国行動制限の緩和等もあり、経済社会活動が正常化に向かう中、設備投資や雇用情勢が改善し、緩やかな回復基調が続いております。一方で、原材料の価格高騰や供給制約、円安の進行、様々な国際情勢の変化等、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、「BIZCORE築地（東京都中央区）」、「LOGIFRONT浦安（千葉県浦安市）」の売却等の不動産販売の好調を主因として、営業収益1,220億円（対前年同期+58億円）、営業利益282億円（同+41億円）、経常利益261億円（同+29億円）、親会社株主に帰属する中間純利益171億円（同+13億円）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	116,124	122,001	5,877
営業利益	24,094	28,288	4,193
経常利益	23,206	26,150	2,944
親会社株主に帰属する中間純利益	15,847	17,165	1,318

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	27,959	26,993	△966
不動産販売	73,085	78,846	5,761
フィー	18,426	19,463	1,036
調整額	△3,346	△3,301	45
合計	116,124	122,001	5,877

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	10,065	8,006	△2,059
不動産販売	15,692	22,457	6,765
フィー	1,412	1,490	78
調整額	△3,076	△3,666	△590
合計	24,094	28,288	4,193

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、オフィスビル賃貸において「品川インターシティ（東京都港区）」や「赤坂インターシティAIR（東京都港区）」等の空室の埋め戻しにより空室率は低下しました。（都心5区でのオフィス・商業ビル稼働率93.1%）、一方で埋め戻しテナントのフリーレント期間等の影響により、当中間連結会計期間の営業収益は269億円（対前年同期△9億円）、営業利益については80億円（同△20億円）となりました。

(※) 都心5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）	299,021㎡	240,865㎡
転貸面積（中間期末）	197,968㎡	186,949㎡
合計	496,989㎡	427,814㎡
空室率	7.9%	6.9%

(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. 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「リビオシティ南砂町（東京都江東区）」、「リビオシティ三国ヶ丘（大阪府堺市）」等について計画通り供給が進みました。前年度上期との対比はマンション売上計上戸数が839戸（前中間連結会計期間1,039戸）と減少した一方、物流施設「LOGIFRONT浦安（千葉県浦安市）」や中規模ハイグレードオフィス「BIZCORE築地（東京都中央区）」を売却したこと等により、営業収益は788億円（対前年同期+57億円）、営業利益は224億円（同+67億円）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	53,751	40,804	△12,947
戸建・宅地	118	1,824	1,706
その他	19,214	36,219	17,005
合計	73,085	78,846	5,761



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	1,039戸	839戸	△200戸
戸建・宅地	9区画	97区画	88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、仲介手数料や管理受託報酬が増加する一方、経費も増加したことにより、当中間連結会計期間の営業収益は194億円（対前年同期+10億円）、営業利益は14億円（同+0億円）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1兆2,360億円となり、現金及び預金の残高の増加や投資有価証券の増加等により前期末から411億円増加しました。

(負債)

負債残高については9,362億円となり、有利子負債255億円の増加等により前期末から217億円増加しております。

(純資産)

純資産残高については、前期末比194億円増加の2,998億円となりました。

資産、負債及び純資産の状況

(百万円)

区分	前連結会計年度	当中間連結会計期間	増減
総資産	1,194,857	1,236,040	41,183
総負債	914,490	936,223	21,733
(うち有利子負債)	765,866	791,376	25,510
純資産	280,367	299,817	19,449
(うち自己資本)	275,719	295,189	19,469
自己資本比率	23.1%	23.9%	—
ネットD/Eレシオ	2.5倍	2.3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

当中間連結会計期間における現金及び預金の残高は1,183億円となり、前中間連結会計期間と比較して497億円の増加となりました。

(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
営業活動によるキャッシュ・フロー	45,236	35,629	△9,606
投資活動によるキャッシュ・フロー	△46,239	△26,877	19,362
財務活動によるキャッシュ・フロー	△18,564	22,359	40,923
現金及び現金同等物の期末残高	68,547	118,341	49,794

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、356億円の資金増加（対前年同期△96億円）となりました。これは、仕入債務の減少73億円等の資金減少があった一方、税金等調整前中間純利益247億円、棚卸資産の減少97億円、売上債権の減少111億円等の資金増加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、268億円の資金減少(対前年同期+193億円)となりました。これは、有形固定資産の取得309億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、223億円の資金増加(対前年同期+409億円)となりました。これは、長期借入金の調達568億円や社債発行による資金調達199億円等があった一方、長期借入金の返済381億円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 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391億円を、また、親会社株主に帰属する当期純利益については、235億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23.9%、ネットD/Eレシオ2.3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、オフィスの需要縮小等が懸念されている中、当社保有の「品川インターシティ」や「赤坂インターシティAIR」等を中心に稼働が改善しており、空室率が前連結会計年度7.9%より当中間連結会計期間において6.9%に低下しております。引き続き、新規リーシング力及び既存テナントとのリレーションシップマネジメント力の更なる強化等、オフィスビル賃貸事業における稼働状況の改善に注力しております。また、2024年3月に第1号ホテル「&Here TOKYO UENO(東京都台東区)」の開業を予定しております。

不動産販売セグメントについては、用地価格・建築費が引き続き高騰している環境下ではありますが、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5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、2024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、2023年4月に未来の暮らし体験型ショールーム「Life Design! HOME LAB 新宿三丁目」をオープンしました。本施設では、これまでのリビオ総研の活動や他企業との共創活動を知ることができる「未来の暮らし発見ゾーン」に加え、一般社団法人LIVING TECH協会とのタイアップによる「未来のテクノロジー体験エリア」を併設し、最新のスマートホーム機器を体験できる機会を提供しております。

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。

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、当中間連結会計期間末の現金及び預金の残高1,183億円に加えて、金融機関より220億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)」に記載しております。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。

4 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

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、「興和川崎西口ビル（川崎市幸区）」の取得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
興和川崎西口ビル	川崎市幸区	不動産賃貸	オフィス	8,196	61,856	13,176	2,804	6	15,987

(注) 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) (2023年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2023年12月19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。）

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

会社法施行規則第25条第3項に定める基準純資産額（注）

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

（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)
2023年4月1日～ 2023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。

2023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。

2023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



(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023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の役員の異動は、次のとおりであります。

(1) 新任役員

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)	就任年月日
監査役	本間 肇	1971年1月1日生	1989年6月 新日本製鐵㈱ 入社 2012年10月 新日鐵住金㈱ 財務部財務総括室 主幹 2015年4月 同社 広畑製鐵所 総務部 経理室長 2018年7月 同社 棒線事業部室蘭製鐵所 総務部 主幹 2019年4月 日本製鐵㈱ 棒線事業部 室蘭製鐵所 総務部 主幹 2019年7月 同社 棒線事業部室蘭製鐵所 総務部 経理室長 2020年4月 同社 室蘭製鐵所 総務部 経理室長 2022年4月 同社 北日本製鐵所 総務部 経理室長 2023年7月 同社 関係会社部 上席主幹 (現任) 2023年9月 当社 監査役 (現任)	(注)	—	2023年9月29日

(注) 2023年9月29日付の臨時株主総会決議の時から2027年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

(2) 退任役員

役職名	氏名	退任年月日
監査役	扇 孝行	2023年9月29日

(3) 異動後の役員の男女別人数及び女性の比率

男性 12名 女性 一名 (役員のうち女性の比率—%)

## 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（2023年4月1日から2023年9月30日まで）の中間連結財務諸表及び中間会計期間（2023年4月1日から2023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 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1, ※4 87,136	※1, ※4 118,341
受取手形及び売掛金	16,810	5,684
営業出資金	864	1,344
販売用不動産	※1, ※3, ※4 113,065	※1, ※3, ※4 93,815
仕掛不動産	※3 183,967	204,328
その他	15,404	17,231
貸倒引当金	△1	△1
流動資産合計	417,246	440,745
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	287,342	281,498
減価償却累計額	△134,940	△137,340
建物及び構築物 (純額)	※1, ※3, ※4 152,401	※1, ※3, ※4 144,157
土地	※1, ※3, ※4 431,388	※1, ※3, ※4 442,667
建設仮勘定	※1, ※3 23,614	※1 30,227
その他	13,308	13,360
減価償却累計額	△9,749	△9,994
その他 (純額)	※1, ※3, ※4 3,558	※1, ※3, ※4 3,366
有形固定資産合計	610,963	620,419
無形固定資産		
借地権	20,927	20,927
のれん	176	88
その他	136	121
無形固定資産合計	21,239	21,136
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 95,777	※1 103,550
長期差入保証金	※1, ※4 21,016	※1, ※4 22,783
長期前払費用	25,555	24,180
繰延税金資産	868	825
その他	2,311	2,523
貸倒引当金	△159	△159
投資その他の資産合計	145,369	153,704
固定資産合計	777,572	795,261
繰延資産	37	34
資産合計	1,194,857	1,236,040

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	11,659	4,296
短期借入金	13,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1,※4 85,802	※1,※4 75,152
1年内償還予定の社債	※1,※4 300	※1,※4 10,300
未払法人税等	9,294	7,523
賞与引当金	2,087	2,068
その他	24,992	29,616
流動負債合計	147,136	128,956
固定負債		
社債	※1,※4 45,700	※1,※4 55,550
長期借入金	※1,※4 621,064	※1,※4 650,374
長期預り保証金	59,692	58,736
退職給付に係る負債	4,214	4,234
役員退職慰労引当金	616	559
資産除去債務	1,687	1,727
繰延税金負債	29,299	31,029
その他	5,078	5,055
固定負債合計	767,354	807,267
負債合計	914,490	936,223
純資産の部		
株主資本		
資本金	19,824	19,824
資本剰余金	45,901	45,901
利益剰余金	183,114	197,497
株主資本合計	248,840	263,223
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	26,168	30,100
繰延ヘッジ損益	283	331
為替換算調整勘定	103	1,237
退職給付に係る調整累計額	324	296
その他の包括利益累計額合計	26,879	31,966
非支配株主持分	4,647	4,627
純資産合計	280,367	299,817
負債純資産合計	1,194,857	1,236,040

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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業収益	116,124	122,001
営業原価	80,611	81,972
営業総利益	35,513	40,029
販売費及び一般管理費	※1 11,418	※1 11,741
営業利益	24,094	28,288
営業外収益		
受取利息	3	216
受取配当金	322	348
持分法による投資利益	1,188	674
その他	212	102
営業外収益合計	1,727	1,342
営業外費用		
支払利息	2,291	2,579
その他	324	901
営業外費用合計	2,616	3,480
経常利益	23,206	26,150
特別利益		
固定資産売却益	※2 17	※2 113
投資有価証券売却益	—	41
特別利益合計	17	154
特別損失		
固定資産除却関連損	※3 123	※3 161
減損損失	※4 758	※4 1,351
投資有価証券評価損	19	—
投資有価証券売却損	287	—
その他	10	—
特別損失合計	1,200	1,512
税金等調整前中間純利益	22,023	24,792
法人税等	※5 6,113	※5 7,439
中間純利益	15,909	17,352
非支配株主に帰属する中間純利益	62	187
親会社株主に帰属する中間純利益	15,847	17,165

## 【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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
中間純利益	15,909	17,352
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,099	3,932
繰延ヘッジ損益	243	48
為替換算調整勘定	958	1,134
退職給付に係る調整額	△137	△27
その他の包括利益合計	△35	5,086
中間包括利益	15,874	22,439
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	15,812	22,252
非支配株主に係る中間包括利益	62	186

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 2022年4月1日 至 2022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	159,904	223,728
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			15,847	15,847
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		1,902		1,902
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	—	1,902	13,238	15,140
当中間期末残高	19,824	45,901	173,142	238,868

	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	25,662	20	31	379	26,094	2,183	252,006
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							15,847
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							1,902
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△1,099	243	959	△137	△34	2,416	2,381
当中間期変動額合計	△1,099	243	959	△137	△34	2,416	17,521
当中間期末残高	24,562	263	990	242	26,059	4,599	269,527

当中間連結会計期間（自 2023年4月1日 至 2023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	45,901	183,114	248,840
当中間期変動額				
剰余金の配当			△2,782	△2,782
親会社株主に帰属する中間純利益			17,165	17,165
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動				
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	—	—	14,383	14,383
当中間期末残高	19,824	45,901	197,497	263,223

	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	26,168	283	103	324	26,879	4,647	280,367
当中間期変動額							
剰余金の配当							△2,782
親会社株主に帰属する中間純利益							17,165
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動							
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	3,932	48	1,134	△27	5,086	△19	5,066
当中間期変動額合計	3,932	48	1,134	△27	5,086	△19	19,449
当中間期末残高	30,100	331	1,237	296	31,966	4,627	299,817



## 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 2022年 4月 1日 至 2022年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年 9月 30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	22,023	24,792
減価償却費	4,151	4,600
のれん償却額	88	88
持分法による投資損益 (△は益)	△1,188	△674
有形固定資産売却損益 (△は益)	△17	△113
有形固定資産除却損	123	161
減損損失	758	1,351
投資有価証券売却損益 (△は益)	287	△41
投資有価証券評価損益 (△は益)	19	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1	0
賞与引当金の増減額 (△は減少)	60	△19
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	163	19
退職給付費用	△30	△40
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△74	△56
受取利息及び受取配当金	△326	△565
支払利息	2,291	2,579
売上債権の増減額 (△は増加)	8,583	11,125
棚卸資産の増減額 (△は増加)	17,169	9,727
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	52	△1,767
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	645	△956
営業出資金の増減額 (△は増加)	19	△480
仕入債務の増減額 (△は減少)	△3,324	△7,363
未払又は未収消費税等の増減額	737	2,106
その他	△3,546	1,592
小計	48,670	46,065
利息及び配当金の受取額	370	622
利息の支払額	△2,264	△2,516
法人税等の支払額	△1,540	△8,542
営業活動によるキャッシュ・フロー	45,236	35,629
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△17,012	△30,913
有形固定資産の売却による収入	123	5,274
無形固定資産の取得による支出	△4,253	△8
投資有価証券及び関係会社株式の取得による支出	△9,479	△1,229
投資有価証券及び関係会社株式の売却による収入	0	52
出資金の回収による収入	98	806
長期前払費用に係る支出	△15,449	△608
その他	△266	△250
投資活動によるキャッシュ・フロー	△46,239	△26,877
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	—	△13,000
長期借入れによる収入	46,685	56,810
長期借入金の返済による支出	△67,560	△38,149
社債の発行による収入	—	19,906
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	△24	△68
配当金の支払額	△2,608	△2,782
非支配株主への配当金の支払額	△134	△143
非支配株主への払戻による支出	—	△63
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	5,230	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△18,564	22,359
現金及び現金同等物に係る換算差額	567	93
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△18,999	31,205
現金及び現金同等物の期首残高	87,547	87,136
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 68,547	※ 118,341

## 【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

25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

### 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

(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

T I M E W O R K (合) 他2社

(持分法を適用しない理由)

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、合同会社3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

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）  
建物及び構築物 定額法  
その他 定率法

但し、1998年3月31日以前に取得した建物並びに2016年3月31日以前に取得した建物附属設備及び構築物については、定率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他4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、見込利用可能期間（5年）にて償却しております。

- ③ リース資産  
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、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) 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。

(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 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
現金及び預金	9,015百万円	7,925百万円
販売用不動産	18,190	18,058
建物及び構築物	55,548	54,790
土地	141,025	141,025
建設仮勘定	107	9
その他(固定資産)	193	183
投資有価証券	4,867	5,277
長期差入保証金	639	639
計	229,587	227,908

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	27,038百万円	14,758百万円
1年内償還予定の社債	300	300
社債	5,700	5,550
長期借入金	73,911	88,217
計	106,949	108,825

2 保証債務

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
住宅購入者の住宅ローンに対する保証債務	7,180百万円	1,558百万円

※3 棚卸資産及び固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度(2023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及び仕掛不動産へ40,334百万円振替えております。

当中間連結会計期間(2023年9月30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10,839百万円振替えております。

※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 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	22,602百万円	10,472百万円
1年内償還予定の社債	300	300
社債	5,700	5,550
長期借入金	26,623	40,997
計	55,225	57,319

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 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
現金及び預金	9,015百万円	7,925百万円
販売用不動産	18,190	18,058
建物及び構築物	26,631	26,193
土地	44,990	44,990
その他(固定資産)	175	162
長期差入保証金	639	639
計	99,643	97,970

(中間連結損益計算書関係)

※1 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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
給料及び手当	1,802百万円	1,919百万円
賞与引当金繰入額	574	612
退職給付費用	131	115
役員退職慰労引当金繰入額	81	84
広告宣伝費	1,332	1,317
租税公課	1,599	1,728
支払手数料	2,126	2,203

※2 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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
建物及び構築物	0百万円	△1,139百万円
土地	20	1,254
売却費用	△3	△1
計	17	113

※3 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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
建物及び構築物	34百万円	0百万円
その他(固定資産)	17	0
解体撤去費用	71	160
計	123	161

※4 減損損失

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。

前中間連結会計期間（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

場所	用途	種類	物件数
東京都中央区 他	事業用資産	建物 他	3

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（758百万円）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。

当中間連結会計期間（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）

場所	用途	種類	物件数
東京都品川区 他	事業用資産	建物 他	3

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（1,351百万円）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。

※5 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 2022年4月1日 至 2022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
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

当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023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
2023年5月23日 取締役会	普通株式	1,913	8,000	2023年3月31日	2023年6月27日
2023年5月23日 取締役会	甲種類株式	869	8,000	2023年3月31日	2023年6月27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 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
リース料債権部分	244	206
見積残存価額部分	—	—
受取利息相当額	△13	△7
リース投資資産	231	199

(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 (2023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	18	—	—

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間 (2023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	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 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
1年内	1,767	1,304
1年超	42,059	37,731
合計	43,826	39,035

(貸主側)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
1年内	36,844	37,263
1年超	172,149	173,518
合計	208,993	210,782

(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。なお、市場価格のない株式等は、次表には含まれておりません（(注)1. 参照）。また、現金は注記を省略しており、預金、受取手形及び売掛金、短期借入金について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。

前連結会計年度（2023年3月31日）

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
投資有価証券	66,172	66,172	—
資産計	66,172	66,172	—
社債（1年内償還予定分を含む）	46,000	45,547	△452
長期借入金（1年内返済予定分を含む）	706,866	704,125	△2,741
長期預り保証金	59,692	57,809	△1,883
負債計	812,559	807,482	△5,076
デリバティブ取引（*）	408	408	—

(\*) 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。

当中間連結会計期間（2023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
投資有価証券（*1）	72,430	72,430	—
資産計	72,430	72,430	—
社債（1年内償還予定分を含む）	65,850	64,842	△1,007
長期借入金（1年内返済予定分を含む）	725,526	714,574	△10,952
長期預り保証金	58,736	56,305	△2,430
負債計	850,113	835,723	△14,390
デリバティブ取引（*2）	478	478	—

(\*1) 投資有価証券には、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-9項の基準価額を時価とみなす取扱いを適用した投資信託が含まれております。

(\*2) 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. 市場価格のない株式等は、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（連結貸借対照表計上額）は以下のとおりであります。出資金のうち、中間連結貸借対照表（連結貸借対照表）に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資額は前連結会計年度3,181百万円、当中間連結会計期間3,116百万円であります。

区分	前連結会計年度 (百万円)	当中間連結会計期間 (百万円)
非上場株式	14,709	15,429
出資金	14,895	15,691

2. 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（連結貸借対照表）に計上している金融商品 前連結会計年度（2023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	26,569	—	—	26,569
その他	16,119	—	23,484	39,603
デリバティブ取引				
金利関連	—	408	—	408
資産計	42,688	408	23,484	66,581

### 当中間連結会計期間（2023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	30,501	—	—	30,501
その他	17,786	—	23,543	41,329
デリバティブ取引				
金利関連	—	478	—	478
資産計	48,287	478	23,543	72,308

なお、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-9項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産である投資信託については、上記表には含めておりません。中間連結貸借対照表における当該投資信託の金額は600百万円であります。

(2) 時価で中間連結貸借対照表（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  
前連結会計年度（2023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
社債 （1年内償還予定分を含む）	—	45,547	—	45,547
長期借入金 （1年内返済予定分を含む）	—	704,125	—	704,125
長期預り保証金	—	57,809	—	57,809
負債計	—	807,482	—	807,482

当中間連結会計期間（2023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
社債 （1年内償還予定分を含む）	—	64,842	—	64,842
長期借入金 （1年内返済予定分を含む）	—	714,574	—	714,574
長期預り保証金	—	56,305	—	56,305
負債計	—	835,723	—	835,723

(注1) 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

上場株式及び投資口については相場価格を用いて評価しております。上場株式及び投資口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、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。

社債（1年内償還予定分を含む）

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（1年内返済予定分を含む）

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

長期預り保証金の時価は、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。

(注2) 時価をもって中間連結貸借対照表(連結貸借対照表)計上額とする金融資産及び金融負債のうちレベル3の時価に関する情報

①期首残高から中間期末(期末)残高への調整表

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至2023年3月31日)

	投資有価証券
	その有価証券
	その他
期首残高	23,058
その他の包括利益に計上(*)	426
期末残高	23,484

(\*) 連結包括利益計算書の「その他の包括利益」の「その他有価証券評価差額金」に含まれております。

当中間連結会計期間(自 2023年4月1日 至2023年9月30日)

	投資有価証券
	その有価証券
	その他
期首残高	23,484
その他の包括利益に計上(*)	58
中間期末残高	23,543

(\*) 中間連結包括利益計算書の「その他の包括利益」の「その他有価証券評価差額金」に含まれております。

②時価の評価プロセスの説明

当社グループはレベル3に区分される優先出資証券の時価の算定の評価プロセスに関して、経理部門にて設定した評価方法及び手続に従い、経理担当者が半期ごとに時価を評価しております。

なお、観察できないインプットの推計は行っておらず、また観察できないインプットの変動による影響額に重要性はありません。

(注3) 投資信託財産が不動産である投資信託調整表

投資信託財産が不動産である投資信託の中間連結貸借対照表(連結貸借対照表)計上額は重要性が乏しいため、期首残高から中間期末(期末)残高への調整表について記載を省略しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度 (2023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	26,569	5,462	21,106
	その他	39,602	22,990	16,611
	小計	66,171	28,453	37,718
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	—	—	—
	その他	1	1	△0
	小計	1	1	△0
合計		66,172	28,454	37,718

当中間連結会計期間 (2023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	30,501	5,452	25,048
	その他	41,928	23,591	18,337
	小計	72,429	29,043	43,385
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	—	—	—
	その他	0	0	△0
	小計	0	0	△0
合計		72,430	29,044	43,385

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至2023年3月31日)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	0	—	287
合計	0	—	287

当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至2023年9月30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	52	41	—
合計	52	41	—

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至2023年3月31日)

投資有価証券について19百万円減損処理を行っております。

当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至2023年9月30日)

該当事項はありません。



(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 (2023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	49,000	41,000	408
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	87,991	87,991	(*)
合計			136,991	128,991	408

(\*) 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 (2023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	49,000	41,000	478
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	89,005	89,005	(*)
合計			138,005	130,005	478

(\*) 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 2022年4月1日 至 2022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 2023年4月1日 至 2023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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
期首残高	571百万円	1,687百万円
見積りの変更による増加額	1,106	—
時の経過による調整額	17	39
資産除去債務の履行による減少額	△9	—
中間期末（期末）残高	1,687	1,727

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023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	582,974	628,700
期中増減額	45,726	9,492
中間期末（期末）残高	628,700	638,193
中間期末（期末）時価	948,442	955,799

- (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（95,959百万円）であり、主な減少額は販売用不動産への振替（40,334百万円）、減価償却（8,146百万円）、減損損失（1,025百万円）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（32,920百万円）であり、主な減少額は販売用不動産への振替（10,839百万円）、売却（5,161百万円）、減価償却（4,350百万円）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

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
不動産賃貸セグメント	27,625	26,685
不動産販売セグメント	73,085	78,846
フィーセグメント	15,413	16,469
合計	116,124	122,001

顧客との契約から生じる収益	88,835	95,778
その他の収益(注)	27,289	26,223

(注) その他の収益には、「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)等に基づく賃貸収入等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

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「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 (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中間連結会計期間末において存在する顧客との契約から当中間連結会計期間の末日後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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当中間連結会計期間
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	13,273	16,785
顧客との契約から生じた債権(中間期末(期末)残高)	16,785	5,653
契約資産(期首残高)	—	—
契約資産(中間期末(期末)残高)	—	—
契約負債(期首残高)	4,659	8,439
契約負債(中間期末(期末)残高)	8,439	11,195

契約負債は、主に不動産販売事業において不動産売買契約に基づき顧客から受領した手付金であり、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。

前連結会計年度の期首現在の契約負債のうち、不動産販売事業に関連する契約負債残高は4,369百万円であり、そのうち2,755百万円を前連結会計年度に収益として認識しております。

当中間連結会計期間の期首現在の契約負債のうち、不動産販売事業に関連する契約負債残高は7,717百万円であり、そのうち1,390百万円を当中間連結会計期間に収益として認識しております。

(2) 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)

	前連結会計年度
2024年3月期	81,912
2025年3月期	28,986
2025年4月1日以降	145
合計	111,044

(単位：百万円)

	当中間連結会計期間
2024年3月期下期	79,495
2025年3月期	46,221
2025年4月1日以降	3,522
合計	129,239

(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、「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 2022年4月1日 至 2022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	27,625	73,085	15,413	116,124	—	116,124
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	334	—	3,012	3,346	△3,346	—
計	27,959	73,085	18,426	119,471	△3,346	116,124
セグメント利益又は損失(△)	10,065	15,692	1,412	27,170	△3,076	24,094
セグメント資産	695,919	244,952	20,520	961,392	121,142	1,082,534
その他の項目						
減価償却費(注) 3	4,223	439	501	5,164	81	5,245
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	21,305	—	169	21,475	0	21,475

(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△3,076百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,076百万円であります。

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121,142百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産155,141百万円及びセグメント間の連結調整の影響額△33,998百万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 2023年4月1日 至 2023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	26,685	78,846	16,469	122,001	—	122,001
セグメント間の内部営業収益 又は振替高	308	—	2,993	3,301	△3,301	—
計	26,993	78,846	19,463	125,303	△3,301	122,001
セグメント利益又は損失（△）	8,006	22,457	1,490	31,955	△3,666	28,288
セグメント資産	747,831	274,223	22,600	1,044,655	191,385	1,236,040
その他の項目						
減価償却費（注） 3	5,266	324	138	5,729	83	5,813
有形固定資産及び無形固定資 産の増加額	31,163	—	122	31,285	55	31,341

(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△3,666百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△3,666百万円であります。

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191,385百万円には、各報告セグメントに配分していない全社資産235,315百万円及びセグメント間の連結調整の影響額△43,929百万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 2022年4月1日 至 2022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
エムエル・エステート(株)	12,456	不動産販売

II 当中間連結会計期間（自 2023年4月1日 至 2023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
日本生命保険(相)	13,300	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 2022年4月1日 至 2022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	758	—	—	—	758

当中間連結会計期間（自 2023年4月1日 至 2023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	1,351	—	—	—	1,351

【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 2022年4月1日 至 2022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	135	—	128	—	264

当中間連結会計期間（自 2023年4月1日 至 2023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	45	—	42	—	88

【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 2022年4月1日 至 2022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 2023年4月1日 至 2023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 (2023年3月31日)	当中間連結会計期間 (2023年9月30日)
1 株当たり純資産額	792,666.64円	848,640.62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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
1 株当たり中間純利益	45,558.68円	49,350.17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)	15,847	17,165
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)	15,847	17,165
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 (2023年3月31日)	当中間会計期間 (2023年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	70,246	98,058
売掛金	14,013	3,457
リース投資資産	231	199
営業出資金	7,349	7,763
販売用不動産	※3 94,871	※3 75,753
仕掛不動産	※3 183,967	204,276
前払費用	9,013	9,888
その他	5,617	4,769
流動資産合計	385,310	404,169
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※1,※3 98,402	※1,※3 91,576
建物附属設備（純額）	※1,※3 18,761	※1,※3 18,099
構築物（純額）	※1,※3 3,614	※1,※3 3,362
機械及び装置（純額）	※1,※3 119	※1 107
車両運搬具（純額）	4	4
工具、器具及び備品（純額）	※1,※3 566	※1,※3 502
土地	※1,※3 381,454	※1,※3 392,733
リース資産（純額）	931	875
建設仮勘定	※1,※3 23,610	※1 30,224
有形固定資産合計	527,465	537,485
無形固定資産		
借地権	19,711	19,711
その他	47	36
無形固定資産合計	19,759	19,747
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 72,467	※1 78,656
関係会社株式	29,911	29,911
その他の関係会社有価証券	36,763	36,769
長期貸付金	2	2
長期差入保証金	21,100	22,925
長期前払費用	25,002	23,665
その他	2,565	2,779
貸倒引当金	△455	△455
投資その他の資産合計	187,358	194,255
固定資産合計	734,583	751,488
資産合計	1,119,893	1,155,657

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当中間会計期間 (2023年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	9,381	2,536
短期借入金	13,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1 63,200	※1 64,680
1年内償還予定の社債	—	10,000
リース債務	126	121
未払金	2,031	2,355
未払法人税等	8,589	6,987
未払消費税等	—	2,055
未払費用	2,470	1,639
前受金	10,905	13,442
預り金	22,231	22,011
賞与引当金	1,297	1,345
その他	87	88
流動負債合計	133,321	127,264
固定負債		
社債	40,000	50,000
長期借入金	※1 594,441	※1 609,377
リース債務	887	829
長期預り保証金	49,357	48,392
繰延税金負債	27,371	29,127
退職給付引当金	3,448	3,415
役員退職慰労引当金	481	436
資産除去債務	1,687	1,727
その他	12,290	11,779
固定負債合計	729,965	755,086
負債合計	863,286	882,350
<b>純資産の部</b>		
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	7,287	7,267
特定株式積立金	52	52
繰越利益剰余金	158,981	171,723
その他利益剰余金合計	166,320	179,042
利益剰余金合計	166,320	179,042
株主資本合計	230,170	242,892
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	26,152	30,083
繰延ヘッジ損益	283	331
評価・換算差額等合計	26,436	30,414
純資産合計	256,607	273,307
負債純資産合計	1,119,893	1,155,657

## ②【中間損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業収益	101,550	103,777
営業原価	68,623	69,386
営業総利益	32,927	34,391
販売費及び一般管理費	8,430	8,476
営業利益	24,496	25,914
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	930	1,011
その他	184	107
営業外収益合計	1,115	1,118
営業外費用		
支払利息	2,150	2,441
その他	273	848
営業外費用合計	2,424	3,289
経常利益	23,187	23,743
特別利益		
固定資産売却益	—	113
投資有価証券売却益	—	41
特別利益合計	—	154
特別損失		
固定資産除却関連損	117	160
減損損失	754	1,341
投資有価証券評価損	19	—
投資有価証券売却損	287	—
その他	1	—
特別損失合計	1,181	1,502
税引前中間純利益	22,005	22,396
法人税等合計	※2 6,482	※2 6,891
中間純利益	15,522	15,504

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余金 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				
					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	7,327	52	136,119	143,499	207,349
当中間期変動額									
固定資産圧縮積立金の 取崩					△20		20	—	—
剰余金の配当							△2,608	△2,608	△2,608
中間純利益							15,522	15,522	15,522
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	—	—	—	—	△20	—	12,934	12,914	12,914
当中間期末残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,307	52	149,053	156,413	220,263

	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	25,646	20	25,666	233,016
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				15,522
株主資本以外の項目の当 中間期変動額（純額）	△1,097	243	△853	△853
当中間期変動額合計	△1,097	243	△853	12,060
当中間期末残高	24,549	263	24,813	245,076

当中間会計期間（自 2023年4月1日 至 2023年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本								株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余金 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				
					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	7,287	52	158,981	166,320	230,170
当中間期変動額									
固定資産圧縮積立金の 取崩					△20		20	—	—
剰余金の配当							△2,782	△2,782	△2,782
中間純利益							15,504	15,504	15,504
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	—	—	—	—	△20	—	12,742	12,721	12,721
当中間期末残高	19,824	21,269	22,755	44,025	7,267	52	171,723	179,042	242,892

	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	26,152	283	26,436	256,607
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				△2,782
中間純利益				15,504
株主資本以外の項目の当 中間期変動額（純額）	3,930	48	3,978	3,978
当中間期変動額合計	3,930	48	3,978	16,700
当中間期末残高	30,083	331	30,414	273,307

## 【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

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）

建物・建物附属設備・構築物 定額法

その他 定率法

但し、1998年3月31日以前に取得した建物並びに2016年3月31日以前に取得した建物附属設備及び構築物については、定率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、見込利用可能期間（5年）にて償却しております。

##### (3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、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

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。

(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 (2023年3月31日)	当中間会計期間 (2023年9月30日)
建物	26,751百万円	26,246百万円
建物附属設備	1,997	2,194
構築物	168	154
機械及び装置	2	2
工具、器具及び備品	14	18
土地	96,034	96,034
建設仮勘定	107	9
投資有価証券	4,867	5,277
計	129,943	129,938

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (2023年3月31日)	当中間会計期間 (2023年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	4,436百万円	4,286百万円
長期借入金	47,288	47,220
計	51,724	51,506

## 2 保証債務

	前事業年度 (2023年3月31日)	当中間会計期間 (2023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	540百万円	－百万円
住宅購入者の住宅ローンに対する保証債務	7,180	1,558

※3 棚卸資産及び固定資産の保有目的の変更

前事業年度(2023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及び仕掛不動産へ40,334百万円振替えております。

当中間会計期間(2023年9月30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10,839百万円振替えております。

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当中間会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
有形固定資産	3,188百万円	3,668百万円
無形固定資産	26	12

※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 (2023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	53,408	29,008

(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26,459百万円、関連会社株式3,452百万円、その他の関係会社有価証券12,363百万円)については記載しておりません。

当中間会計期間 (2023年9月30日)

区分	中間貸借対照表計上額 (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	52,828	28,428

(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26,459百万円、関連会社株式3,452百万円、その他の関係会社有価証券12,369百万円)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71期）（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）2023年6月26日関東財務局長に提出
  
- (2) 発行登録追補書類（株券、社債券等）及びその添付書類  
2023年7月21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。

# 独立監査人の中間監査報告書

2023年12月19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 竹之内 和徳  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 田島 哲平  
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2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2023年4月1日から2023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2023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（2023年4月1日から2023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に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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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. 上記の中間監査報告書の原本は当社（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

2023年12月19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 竹之内 和徳

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 田島 哲平

## 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2023年4月1日から2024年3月31日までの第72期事業年度の中間会計期間（2023年4月1日から2023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2023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（2023年4月1日から2023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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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. 上記の中間監査報告書の原本は当社（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。