

株 主 各 位

東京都千代田区飯田橋三丁目3番7号

セントラル総合開発株式会社

取締役社長 田 中 洋 一

第60期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第60期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面により議決権を行使することができますので、お手数ながら後記株主総会参考書類をご検討くださいます。同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、2019年6月25日（火曜日）午後6時までに到着するようご送付いただきたくお願い申し上げます。

敬 具

記

- 日 時 2019年6月26日（水曜日）午前10時
（受付は、午前9時から開始いたします。）
- 場 所 東京都千代田区飯田橋三丁目10番8号
ホテル メトロポリタン エドモント 本館2階「万里」の間
（ご案内図は末尾に記載してありますのでご参照ください。）
- 目的事項
報告事項
 - 第60期（2018年4月1日から2019年3月31日まで）
事業報告、連結計算書類の内容ならびに会計監査人および監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
 - 第60期（2018年4月1日から2019年3月31日まで）
計算書類の内容報告の件
決議事項
 - 第1号議案 剰余金の処分の件
 - 第2号議案 取締役8名選任の件
 - 第3号議案 監査役2名選任の件
 - 第4号議案 第60期役員賞与支給の件
- その他招集にあたっての決定事項
代理人により議決権を行使される場合は、代理人は当社の議決権を有する他の株主1名とし、代理権を証する書面の提出が必要となります。

以 上

- ~~~~~
- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎事業報告、連結計算書類、計算書類および株主総会参考書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（<https://www.central-gd.co.jp/>）に掲載させていただきます。

(自 2018年4月1日)
(至 2019年3月31日)

1. 企業集団の現況に関する事項

(1) 事業の経過およびその成果

当連結会計年度における我が国経済は、企業収益や雇用情勢が改善し、個人消費も持ち直す等、景気は緩やかな回復が続いております。一方、貿易摩擦や海外経済の減速の動きから輸出や生産の一部に弱さがみられ、経済の先行きに対する不透明感が増している状況にあります。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、2019年1月1日時点の公示地価が商業地・工業地・住宅地の全用途で全国平均が前年比1.2%増と4年連続で上昇しております。また、新築分譲マンション市場においても、2018年1月～12月に全国で発売されたマンションの平均分譲価格が前年比0.4%増の4,759万円と過去最高値を更新し2年連続で上昇、加えて1平方メートル当たりの単価も6年連続で上昇しており、分譲価格の高止まり状態が続いております。発売戸数においても大都市圏が牽引し、同時期に全国主要都市で発売されたマンションは前年比3.7%増の8万256戸と2年連続で増加し、4年ぶりに8万戸台となりました(榊不動産経済研究所調査)。

このような事業環境の下、当社の主たる事業である分譲マンション事業におきましては、当初の計画どおり13物件(首都圏5物件・地方圏8物件)を竣工・引渡しいたしました。

この結果、当連結会計年度の業績におきましては、売上高は前年同期より2,727百万円上回る29,679百万円(前年同期比10.1%増)、営業利益は1,321百万円(同18.6%増)、経常利益は1,034百万円(同37.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は735百万円(同38.6%増)と前年同期比増収増益で、年度当初の業績予想を上回る結果となりました。これは、不動産販売事業において、分譲マンションの販売が好調で経費も抑制できたこと等によるものであります。

区 分	当社企業グループ(連結)	当 社(個別)
売 上 高(百万円)	29,679	26,962
営 業 利 益(百万円)	1,321	1,110
経 常 利 益(百万円)	1,034	916
当 期 純 利 益(百万円)	735	697
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	735	—

事業別概況

(不動産販売事業)

当連結会計年度における竣工物件は下記の13物件で、予定どおりに竣工・引渡しとなりました。

クレアホームズ武蔵浦和サザンアリーナ (埼玉県さいたま市南区)	クレアホームズ武蔵浦和パークフィールズ (埼玉県さいたま市南区)
クレアホームズ高知駅前ザ・レジデンス (高知県高知市)	クレアホームズ町田 (神奈川県相模原市南区)
クレアホームズ千葉センタークロス (千葉県千葉市中央区)	クレアホームズ仙台六丁の目 (宮城県仙台市若林区)
クレアホームズ川崎ザ・フロント (神奈川県川崎市幸区)	クレアホームズ琴似本通 (北海道札幌市西区)
クレアホームズ道後ザ・レジデンス (愛媛県松山市)	クレアホームズ松山ランドマークタワー (愛媛県松山市)
クレアホームズ弁形ザ・レジデンス (高知県高知市)	クレアホームズ南16条 (北海道札幌市中央区)
クレアホームズ上本町ザ・レジデンス (大阪府大阪市天王寺区)	

この結果、売上高は26,482百万円（前年同期比11.7%増）、セグメント利益（営業利益）は1,680百万円（同30.2%増）となりました。

今後とも、全国に展開する各営業拠点において、その地域特性やお客様ニーズに合致した用地取得や商品企画を行うことにより、当社の「クリア」ブランドの価値を高めてまいります。

(不動産賃貸・管理事業)

ビル賃貸市場におきましては、首都圏（都心5区）の3月末時点での平均空室率は1.78%と引き続き改善傾向の中にあり、リーマンショック前よりも更に活況を呈している状況となっております。また、賃料につきましては、既存ビルの平均賃料が26ヶ月連続で前月を上回っており（三鬼商事㈱調査）、緩やかな上昇が続いております。

このような環境下、既存テナントの確保と空室の早期解消を最重要課題と捉え、テナント企業のニーズを早期に把握し対応することでお客様満足度の向上に努めるとともに、当社所有ビルの立地優位性を活かした新規テナント獲得営業に注力しております。

マンション管理事業におきましては、当連結会計年度中に管理戸数421戸を加え、総管理戸数11,085戸となりました。引き続き管理組合並びにご入居者様からのニーズに即応するべく、専門性の高いサービスの提供に努めてまいります。具体的には、設備に関するリニューアル工事のご提案、ご入居者様同士のコミュニティ形成を目的としたイベント開催についてのご提案等を行い、良好な居住空間および管理組合運営の維持に注力しております。

ビル管理事業におきましては、引き続き新規の受注獲得営業に努めるとともに、原状復旧・入居工事や空調設備・受電設備改修等のスポット工事の受注に注力しております。

この結果、売上高は3,165百万円（前年同期比1.5%減）、セグメント利益（営業利益）は416百万円（同27.0%減）となりました。

(2) 設備投資等の状況

当連結会計年度に実施いたしました設備投資は、53百万円であり、本店および東京支社移転に関する工事等によるものであります。

(3) 資金調達の状況

資金調達につきましては、金融機関から次のとおりプロジェクト資金、運転資金の借入および返済を行いました。

借入額	14,014百万円
返済額	16,518百万円

仕入れが順調に進捗している一方、分譲マンションが予定どおり竣工・引渡しとなり、完成在庫も減少していることから運転資金借入等が減少し、借入総額は前年同期比2,503百万円減少しております。

新規プロジェクトの借入につきましては、取引金融機関のご協力により、円滑に調達することができました。また、運転資金につきましても、メイン銀行はじめ各取引銀行より従来どおりのご支援をいただいております。

(4) 対処すべき課題

全国的な地価上昇局面の中、訪日観光客増加を見込んだホテル建設ラッシュ等もあって、競合他社とのマンション事業用地獲得競争がより一層激化しております。また、地価の上昇や建設費の高止まりを主因として、分譲マンション価格が高値水準で推移しており、こうした状況下においては、地域ごとのマンション需給を踏まえた戦略、および多様化するお客様ニーズや10月に予定されている消費税増税後のお客様動向の把握が重要であると考えております。これらに対して当社は、全国に展開する各支店においてカバーできる周辺都市にも土地情報収集の活動範囲を拡げて、新たに需要が見込める地域の開拓を進めております。具体的には、高知市において初進出となる「クレアホームズ高知駅前ザ・レジデンス」および2棟目となる「クレアホームズ升形ザ・レジデンス」が当連結会計年度の売上げに寄与しております。更に3棟目となる「クレアホームズ高知ザ・ステーションフロント」が次年度に竣工・引渡し予定となっており、新規進出エリアにおいて地域に密着した継続的な取り組みを行うことで地歩を固めております。また、他地域においても引き続き新規エリアの開拓に注力してまいります。

建設費については、事業用地仕入れ時より原価コストを意識しながら建設会社とのリレーションを深め、構造面を中心に安心・安全を最優先にした上で極力原価の抑制を図ってまいります。

多様化するお客様ニーズについては、エリア特性を的確に把握し、エリアごと、物件ごとにお客様ニーズに合った商品の企画に注力してまいります。また、消費税増税については、3月末日時点において、駆け込み需要等目立った動きはみられませんでした。今後のお客様動向については、随時情報収集に努め、変化の兆しがあれば素早く対応できるよう体制を整えております。

当社企業グループは、中堅企業ならではの機動力を活かした経営に邁進しており、「土地の選定から、企画、施工管理、分譲、入居後の管理、将来の大規模修繕まで」、グループ一貫システムによりマンション事業を展開し、これにより事業環境の変化にも適切に対応してまいります。

マンションは、同じ建物は二度とない「究極のワンオフ商品」といえるものです。一人一人のお客様に「安心・安全・快適」な生活をご提供するべく、基本に立ち返り、「少数精鋭のプロ集団たれ」という経営理念に基づき、業績の向上に努めてまいりますので、株主の皆様におかれましては、今後とも一層のご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

(5) 財産および損益の状況の推移（当社企業グループの状況）

区 分	第 57 期 2016年 3 月期	第 58 期 2017年 3 月期	第 59 期 2018年 3 月期	第 60 期 (当連結会計年度) 2019年 3 月期
売 上 高(百万円)	21,427	25,063	26,951	29,679
経 常 利 益 (百万円)	392	429	753	1,034
親会社株主に帰属 する当期純利益 (百万円)	455	551	530	735
1株当たり当期純利益(円)	58.86	71.20	68.58	95.05
総 資 産(百万円)	24,632	26,783	23,994	22,226
純 資 産(百万円)	4,058	4,606	5,080	5,747
1株当たり純資産額(円)	524.36	595.18	656.38	742.52

(当社の状況)

区 分	第 57 期 2016年 3 月期	第 58 期 2017年 3 月期	第 59 期 2018年 3 月期	第 60 期 (当事業年度) 2019年 3 月期
売 上 高(百万円)	18,915	22,540	24,300	26,962
経 常 利 益 (百万円)	332	281	605	916
当期純利益(百万円)	478	489	467	697
1株当たり当期純利益(円)	61.87	63.28	60.40	90.13
総 資 産(百万円)	24,389	26,593	23,657	21,885
純 資 産(百万円)	3,676	4,163	4,573	5,202
1株当たり純資産額(円)	475.03	537.92	590.94	672.16

(6) 重要な親会社および子会社の状況

① 親会社との関係

該当事項はありません。

② 重要な子会社

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
セントラルライフ株式会社	10百万円	100.0%	ビル・マンション管理事業

- ③ 事業年度末日における特定完全子会社
該当事項はありません。

(7) 主要な事業内容 (2019年3月31日現在)

事業区分	事業内容
不動産販売事業	開発事業およびこれに関する企画、調査等 土地および建物の売買、仲介等
不動産賃貸・管理事業	ビルの賃貸管理、ビルの管理事務 ビルの警備、清掃、設備等の管理 分譲・賃貸マンションの管理運営、清掃、設備保守業務等 ビル、マンションおよび戸建の増改築
その他の事業	損害保険代理および生命保険の募集に関する業務等

(8) 事業所 (2019年3月31日現在)

① 当社

本店	東京都千代田区飯田橋三丁目3番7号
支社	東京支社 (東京都千代田区)
支店	北海道支店 (北海道札幌市中央区)
	東北支店 (宮城県仙台市青葉区)
	関西支店 (大阪府大阪市中央区)
	中四国支店 (広島県広島市中区)
	九州支店 (福岡県福岡市中央区)

② 子会社 (セントラルライフ株式会社)

本店	東京都千代田区飯田橋三丁目3番7号
営業所	大阪営業所 (大阪府大阪市中央区)
	広島営業所 (広島県広島市中区)

(9) 従業員の状況 (2019年3月31日現在)

① 当社企業グループの従業員の状況

従業員数	前連結会計年度末比増減
139名	9名増

(注) 従業員には雇員・パート等は含んでおりません。

② 当社の従業員の状態

従業員数	前年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
86名	7名増	43.3才	14.0年

(注) 従業員数の増加は新入社員6名が入社したこと等によるものであります。

(10) 主要な借入先の状態 (2019年3月31日現在)

借入先	借入額
株式会社みずほ銀行	1,900百万円
株式会社愛媛銀行	1,863百万円
株式会社西日本シティ銀行	1,276百万円
株式会社北洋銀行	1,067百万円
株式会社きらぼし銀行	993百万円
株式会社広島銀行	945百万円
株式会社千葉興業銀行	860百万円
株式会社りそな銀行	713百万円
株式会社三井住友銀行	643百万円
株式会社池田泉州銀行	600百万円
株式会社四国銀行	597百万円
株式会社商工組合中央金庫	541百万円
株式会社もみじ銀行	500百万円

(注) 2019年3月31日現在の借入残高が、5億円以上の金融機関を記載しております。また、各金融機関からの借入は百万円単位とし、百万円未満は切り捨てて表示しております。

(11) 事業の譲渡、吸収分割または新設分割の状態

該当事項はありません。

(12) 他の会社の事業の譲受けの状態

該当事項はありません。

(13) 吸収合併または吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状態

該当事項はありません。

(14) 他の会社の株式その他の持分または新株予約権等の取得または処分の状態

該当事項はありません。

(15) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 会社の株式に関する事項（2019年3月31日現在）

- (1) 発行可能株式総数 20,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 7,747,000株（うち自己株式7,041株）
- (3) 株主数 1,842名（前期末比157名増）
（うち、議決権を有する株主1,735名）

(4) 大株主（上位10名の株主を記載しております）

株 主 名	持 株 数	持株比率
田 中 哲	1,049,600株	13.56%
株 式 会 社 み ず ほ 銀 行	332,000	4.28
セ ン ト ラ ル 総 合 開 発 社 員 持 株 会	281,700	3.63
株 式 会 社 り そ な 銀 行	266,000	3.43
福 本 統 一	229,600	2.96
東 京 海 上 日 動 火 災 保 険 株 式 会 社	226,000	2.91
株 式 会 社 広 島 銀 行	206,000	2.66
米 山 鐘 秀	182,500	2.35
株 式 会 社 四 国 銀 行	170,000	2.19
株 式 会 社 も み じ 銀 行	165,000	2.13

(注) 持株比率については、自己株式（7,041株）を控除して算出しております。
また、持株比率は小数点第三位を切り捨てて算出しております。

(5) その他の株式に関する重要な事項

該当事項はありません。

3. 会社の新株予約権等に関する事項

(1) 当社役員が保有している新株予約権等の状況

該当事項はありません。

(2) 当事業年度中に使用人等に交付した新株予約権等の状況

該当事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

(1) 取締役および監査役の氏名等（2019年3月31日現在）

氏名	地位	担当および重要な兼職の状況
田中洋一	代表取締役社長	
実淵栄治	専務取締役	財務・保険担当
久保高起	専務取締役	
田中光太郎	常務取締役	東京支社長
中曽根一也	常務取締役	不動産事業本部長
東英雄	取締役	税理士、広栄化学工業株式会社社外取締役監査等委員（非常勤）
鳥山亜弓	取締役	公認会計士、弁護士、独立行政法人北方領土問題対策協会監事（非常勤）
三宅康司	常勤監査役	
小島安雄	監査役	税理士
松尾典男	監査役	

- (注) 1. 取締役東英雄氏および鳥山亜弓氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 取締役東英雄氏および鳥山亜弓氏につきましては、東京証券取引所に対し、独立役員として届け出ております。
3. 監査役小島安雄氏および松尾典男氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
4. 監査役小島安雄氏につきましては、東京証券取引所に対し、独立役員として届け出ております。
5. 取締役東英雄氏は、税理士の資格を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
6. 取締役鳥山亜弓氏は、公認会計士および弁護士の資格を有しており、財務、会計および法務に関する相当程度の知見を有するものであります。
7. 監査役小島安雄氏は、税理士の資格を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
8. 監査役松尾典男氏は、銀行の職務経験が豊富であり、企業経営の業務遂行、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
9. 監査役松尾典男氏は、2018年6月27日開催の第59期定時株主総会において、同株主総会の終結の時をもって辞任により退任された酒井康夫氏の補欠として監査役に選任されました。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役および社外監査役全員は、会社法第427条第1項の契約を締結しており、契約の内容の概要は、次のとおりであります。

当社は、社外取締役および社外監査役全員と会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償の限度額は、法令が規定する額を限度としております。

(3) 取締役および監査役の報酬等の額

取締役	7名	79,000千円（うち社外取締役 2名 6,000千円）
監査役	4名	14,800千円（うち社外監査役 3名 4,800千円）

- (注) ① 監査役の報酬は、2018年6月27日開催の第59期定時株主総会終結の時をもって辞任により退任された酒井康夫氏の報酬および同株主総会において、酒井康夫氏の補欠として監査役に選任された松尾典男氏の報酬を含む2018年4月から2019年3月までの今年度の金額を表記しております。
- ② 株主総会の決議による取締役の報酬限度額は、年額3億円以内（2006年6月29日開催の第47期定時株主総会決議）であります。
- ③ 株主総会の決議による監査役の報酬限度額は、年額400万円以内（2005年6月29日開催の第46期定時株主総会決議）であります。
- ④ 上記報酬等の総額には、2019年6月26日開催の第60期定時株主総会において決議予定の役員賞与{総額7,816,800円（取締役分6,583,400円うち社外取締役分500,000円 監査役分1,233,400円うち社外監査役分400,000円）}は含まれておりません。

(4) 社外役員に関する事項

① 他の法人等の業務執行者の兼職状況および当社と当該他の法人等との関係

社外取締役	東 英 雄	該当事項はありません
社外取締役	鳥 山 亜 弓	該当事項はありません
社外監査役	小 畠 安 雄	該当事項はありません
社外監査役	松 尾 典 男	該当事項はありません

- (注) 社外取締役東英雄氏、社外監査役小畠安雄氏がそれぞれに運営する税理士事務所と当社との間には、資本関係および取引関係はありません。
- また、社外取締役鳥山亜弓氏が運営する法律会計事務所と当社との間には、資本関係および取引関係はありません。

② 他の法人等の社外役員等の兼職状況および当社と当該他の法人等との関係

社外取締役	東 英 雄	広栄化学工業株式会社社外取締役監査等委員（非常勤）
社外取締役	鳥 山 亜 弓	独立行政法人北方領土問題対策協会監事（非常勤）
社外監査役	小 畠 安 雄	該当事項はありません
社外監査役	松 尾 典 男	該当事項はありません

- (注) 社外取締役東英雄氏が社外取締役監査等委員を務める広栄化学工業株式会社と当社との間には、資本関係および取引関係はありません。また、東英雄氏はライオン株式会社の社外監査役を兼職しておりましたが、2019年3月28日をもって退任しております。なお、当社とライオン株式会社との間には、資本関係および取引関係はありません。
- また、社外取締役鳥山亜弓氏が監事を務める独立行政法人北方領土問題対策協会と当社との間には、資本関係および取引関係はありません。

③ 主要取引先等特定関係事業者との関係

社外取締役	東 英 雄	該当事項はありません
社外取締役	鳥 山 亜 弓	該当事項はありません
社外監査役	小 畠 安 雄	該当事項はありません
社外監査役	松 尾 典 男	該当事項はありません

④ 主な活動状況

ア. 取締役会等での活動状況

区 分	氏 名	出席状況および発言状況
社 外 取 締 役	東 英 雄	当事業年度開催の取締役会13回全てに出席し、主に税理士としての専門的見地を経営に活かす視点から必要な発言を行っております。
社 外 取 締 役	鳥 山 亜 弓	当事業年度開催の取締役会13回全てに出席し、主に公認会計士および弁護士としての専門的見地を経営に活かす視点から必要な発言を行っております。
社 外 監 査 役	小 畠 安 雄	当事業年度開催の取締役会13回のうち12回に出席、また、当事業年度開催の監査役会14回のうち13回に出席し、主に税理士としての専門的見地から必要な発言を行っております。
社 外 監 査 役	松 尾 典 男	監査役就任後の取締役会10回全てに出席、また、監査役就任後の監査役会10回全てに出席し、主に銀行員として培ってきた経験や知識から企業経営における業務執行等の適法性確保の見地から発言を行っております。

イ. 社外役員の見解により変更された事業の方針その他の事項
該当事項はありません。

5. 会計監査人に関する事項

(1) 当社の会計監査人の名称

EY新日本有限責任監査法人

(2) 会計監査人の報酬等の額

当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額 29,900千円

当社および当社子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額
29,900千円

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法上の会計監査人に対する報酬額と金融商品取引法上の監査に対する報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できないため、上記金額についてはこれらの合計額を記載しております。

(3) 監査役会の同意

会計監査人の報酬等について監査役会より、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、監査計画における監査時間および監査報酬の推移並びに過年度の監査計画と実績の状況を確認し、報酬額の見積もりの妥当性を検討した結果、会社法第399条第1項の同意を得ております。

(4) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(5) 解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その他その必要があると判断した場合、また、会計監査人の職務遂行の状況、監査の品質等を総合的に勘案して、監査役会は、会計監査人の解任または不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

(6) 責任限定契約の内容の概要

当社と会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人は、会社法第427条第1項の契約を締結しており、契約の内容の概要は、次のとおりであります。

当社は、会計監査人と会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償の限度額は、法令が規定する額を限度としております。

6. 会社の体制および方針

(1) 取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制 その他業務の適正を確保するための体制

当社は、2006年4月24日取締役会において、「会社法に定める内部統制システムの構築に関する基本方針」を、その後2008年2月14日取締役会では「反社会的勢力との関係遮断・排除する体制」、同年4月25日取締役会において「金融商品取引法上の内部統制を整備する基本方針」を定め、そして、2015年4月17日取締役会において、会社法の改正に伴う「当社と子会社（セントラルライフ株式会社）の管理体制の整備に関する内部統制の基本方針」を加え、以下のように定めております。

これらの方針に基づき、業務を適正に実行すべきものとし、かつ、内部統制システムについての不断の見直しによってその改善を図っていくことで、より効率的で、適法・適正な業務執行体制を構築してまいります。

① 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

取締役の職務の執行に係る文書（取締役会議事録・稟議書等）は、「文書取扱要領」に基づいて保存および管理を行う。

② 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

ア. 代表取締役社長の直轄部として「監査部」を設置しており、定期的な業務監査を実施する。

イ. コンプライアンス、環境、災害、品質等、組織横断的リスクが発生した場合の全社的対応は、本社総務部が行う。

ウ. 新たに生じたリスクに対応するため、必要に応じ、代表取締役社長から全社に示達するとともに、速やかに対応責任者を定める。

エ. 法令遵守を会社の基本方針とし、コンプライアンス規則にこれを定める。

- ③ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ア. 取締役の業務執行状況は毎月の定例取締役会で報告する。
 - イ. 取締役会規則による付議基準に該当する事項については、すべて取締役会に付議することを遵守し、事前に議題に関する十分な資料が全役員に配布される体制をとるものとする。
 - ウ. 職務権限規程、業務分掌規程等に基づいた権限委譲を行い、各レベルの責任者が意思決定ルールに則り業務を遂行する。
- ④ 使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制
- ア. 当社は、コンプライアンスを経営の基本方針とするコンプライアンス規則を定めており、全役職員は、コンプライアンス規則を忠実に遵守するものとする。
 - イ. 万一コンプライアンスに関連する事態が発生した場合には、本社総務部長を通じて社長、取締役会、監査役に報告される体制を構築する。
 - ウ. コンプライアンス研修体制を構築し、それを通じて使用人に対しコンプライアンスの遵守と内部通報制度の周知徹底を図る。
- ⑤ 当社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ア. 子会社（セントラルライフ株式会社）の取締役の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制
 - a. 取締役の業務執行状況は毎月の定例取締役会で報告する。
 - b. 取締役会規則による付議基準に該当する事項については、すべて取締役会に付議することを遵守し、事前に議題に関する十分な資料が全役員に配布される体制をとるものとする。
 - イ. 子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - a. 前記の報告に加え、子会社のリスク情報の有無を監査するために当社監査部が、定期的に子会社の監査を実施する。
 - b. コンプライアンス、環境、災害、品質等、組織横断的リスクが発生した場合のグループ的対応は、当社本社総務部と子会社総務部が連携して行う。
 - c. 新たに生じたリスクに対応するため、必要に応じ、子会社社長から全社に示達するとともに、速やかに対応責任者を定める。
 - d. 法令遵守を子会社の基本方針とし、コンプライアンス規則にこれを定める。

- ウ. 子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - a. グループ全体のガバナンス体制を構築するため、関係会社管理規程に基づき、子会社の業務の適正化を確保する。
連結ベースでの経営指標の策定、中期経営計画および年度事業計画の策定、会計管理システムの共通化等を実施する。
 - b. 当社は、月1回子会社の事業概況、業績進捗状況、財務・人事等を子会社から説明を受けており、子会社が円滑に事業推進を行うべく助言等を行う。
 - c. 職務権限規程、業務分掌規程等に基づいた権限委譲を行い、各レベルの責任者が意思決定ルールに則り業務を遂行する。
 - エ. 子会社の取締役、および使用人の職務の執行が法令および定款に適合していることを確保するための体制
 - a. 子会社は、コンプライアンスを経営の基本方針とするコンプライアンス規則を定めており、全役職員は、コンプライアンス規則を忠実に遵守するものとする。
 - b. 万一コンプライアンスに関連する事態が子会社に発生した場合には、子会社総務部長を窓口として報告される体制を構築するとともに、当社へ速やかな報告を行う。
 - c. コンプライアンス研修体制を構築し、それを通じて使用人に対しコンプライアンスの遵守と内部通報制度の周知徹底を図る。
- ⑥ 監査役がその職務の補助をすべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制
- ア. 監査役・監査役会の職務を補助するために監査役が補助すべき使用人を置くことを求めた場合は、取締役の指揮命令に属さない専任スタッフを配置する。この場合、当該スタッフは、監査役の指揮命令に従う。
 - イ. 前項の具体的な内容については、監査役の意見を聴取し、決定する。
- ⑦ 前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項
監査役会の職務を補助するスタッフの任命・異動については、監査役会の同意を必要とする。
- ⑧ 監査役が補助すべき使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
監査役会の職務を補助すべき使用人を配置したときは、当該使用人は監査役からの直接の指示を受けて行動し、その結果を直接監査役に報告するものとする。

- ⑨ 取締役および使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- 取締役および使用人は、監査役監査規則の定めるところに従い、各監査役の要請に応じて必要な報告および情報提供を行うこととする。主なものは、次のとおりとする。
- ・内部統制システム構築に関わる部門の活動状況
 - ・会計方針、会計基準およびその変更
 - ・社内稟議書および監査役から要求された会議議事録の回付の義務付け
 - ・業績および業績見込みの発表内容、重要開示書類の内容
 - ・内部通報制度の運用および通報の内容
- ア. 取締役および使用人が監査役に報告をする体制
- 取締役および使用人は、監査役から業務執行に関する事項について報告を求められたときは、速やかに適切な報告を行う。
 - 取締役および使用人は、法令等の違反行為等、当社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実については、これを発見次第、直ちに監査役に対して報告を行う。
 - 監査部および総務部は、監査役に対して、内部監査、コンプライアンス、リスク管理等について報告を行う。
- イ. 子会社（セントラルライフ株式会社）の取締役、監査役および使用人が当社の監査役に報告するための体制
- 子会社の取締役および使用人は、当社監査役から業務執行に関する事項について報告を求められたときは、速やかに適切な報告を行う。
 - 子会社の取締役および使用人は、法令等の違反行為等、子会社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実については、これを発見次第、直ちに当社監査役に対して報告を行う。
 - 子会社総務部は、当社監査役に対して、コンプライアンス、リスク管理等について報告を行う。
- ⑩ 前号の報告をした者が、報告をしたことを理由として不利な取り扱いを受けないことを確保するための体制
- 当社および子会社のコンプライアンス規則に、通報および相談した者に対して、そのことを理由として解雇その他不利益な処分はしない旨、また、通報者が特定されないよう秘匿する旨、明記されている。
- ⑪ 監査役 of 職務の執行について生ずる費用の前払い、および費用、または債務の処理に係る方針に関する事項
- 当社は、監査役がその職務の執行について生じる費用や前払い等の請求をした場合は、当該請求に係る費用や前払いについて速やかに処理をする。

- ⑫ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
監査役は、監査役会規則に基づき職務分担を明確にし、監査役と代表取締役、会計監査人との定期的な情報交換会を開催する。また、監査の実効性を確保するための主要な会議に出席を求めたときは、その会議に出席できることとする。
- ⑬ 財務報告の信頼性を重視し、適正な財務情報を開示するための体制
- ア. 財務報告の作成にあたっては、一般に公正妥当と認められる会計基準に準拠し適時・適切に情報開示を行う。
 - イ. 経理・財務等信頼性のある財務報告の作成を支える部門において必要とされる知識を習得するための施策を実施する。
 - ウ. 全役職員は、信頼性のある財務報告を作成するため、財務報告に係る内部統制の重要性を認識し、その整備および運用に努める。
- ⑭ 反社会的勢力との関係を遮断し、排除するための体制
- ア. 当社は、反社会的勢力が企業活動に介入しない・させないことでステークホルダーからの信頼を維持し、業務の適切性・健全性を維持するために、2008年2月開催の取締役会にて「反社会的勢力の排除に関する規程」を制定し、本規程に則り反社会的勢力との関係を遮断・排除する。
 - イ. 反社会的勢力の排除に関して、総括部署を本社総務部として社内関係部門・支社・支店が組織的対応を行い、外部専門機関との協力体制を構築する。
 - ウ. 反社会的勢力と万が一何らかの関係を有していることが判明した場合、速やかに関係を解消する。
 - エ. 子会社においても「反社会的勢力の排除に関する規程」を制定し、当社と同様の体制により反社会的勢力との関係を遮断・排除する。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

取締役の職務の執行が、法令および定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

① 内部統制システム全般

当社および子会社の内部統制システム全般の整備・運用状況を当社の監査部がモニタリングし、改善を進めております。

② コンプライアンス

当社は、当社および子会社の使用人に対し、その階層に応じて必要なコンプライアンスについて、社内研修での教育および会議体での説明を行い、法令および定款を遵守するための取組みを継続的に行っております。

また、当社および子会社は、内部通報規程により相談・通報体制を設けており、コンプライアンスの実効性向上に努めております。

③ リスク管理体制

コンプライアンスの管理については、各部署、各支店および子会社から報告されたリスクについて、グループ全体で情報共有に努めております。

④ 内部監査

監査部が作成した内部監査計画に基づき、当社および子会社の内部監査を実施いたしました。

(3) 株式会社の支配に関する基本方針

該当事項はありません。

(4) 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、株主の皆様に対する利益還元を重要な経営課題として捉えており、財務体質の強化と内部留保の充実（自己資本比率の向上）を勘案しつつ、安定した配当政策を実施することを基本方針としております。

また、1959年11月の創立以来、第60期を迎えることができました。これを記念し、第60期の配当金といたしましては、株主総会でのご承認を経て、第60期記念配当2円を合わせまして1株当たり10円の配当をさせていただく所存であります。

なお、会社法第459条第1項に定められた取締役会決議による剰余金の配当については、定款に規定しておりません。

(注) 本事業報告中に記載した金額は、表示単位未満の端数を切り捨てております。

連結貸借対照表

(2019年3月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	14,433,896	流動負債	9,904,340
現金及び預金	2,310,973	支払手形及び買掛金	566,710
受取手形及び売掛金	202,592	短期借入金	7,660,094
販売用不動産	685,909	未払法人税等	104,383
不動産事業支出金	10,913,960	不動産事業受入金	1,011,310
貯蔵品	3,713	賞与引当金	85,654
その他	317,894	その他	476,187
貸倒引当金	△1,146	固定負債	6,575,320
固定資産	7,792,872	長期借入金	5,488,700
有形固定資産	6,991,028	再評価に係る繰延税金負債	842,113
建物及び構築物	919,596	退職給付に係る負債	1,545
機械装置及び運搬具	0	その他	242,960
土地	6,065,349	負債合計	16,479,660
その他	6,082	(純資産の部)	
無形固定資産	12,595	株主資本	5,011,309
ソフトウェア	6,014	資本金	1,008,344
その他	6,581	資本剰余金	673,277
投資その他の資産	789,248	利益剰余金	3,337,229
投資有価証券	139,481	自己株式	△7,540
繰延税金資産	184,226	その他の包括利益累計額	735,799
退職給付に係る資産	6,055	その他有価証券評価差額金	△29,649
その他	506,085	土地再評価差額金	765,449
貸倒引当金	△46,600	純資産合計	5,747,109
資産合計	22,226,769	負債純資産合計	22,226,769

連結損益計算書

(自 2018年4月1日)
(至 2019年3月31日)

(単位：千円)

科 目	金	額
売上高		29,679,013
売上原価		24,947,260
売上総利益		4,731,753
販売費及び一般管理費		3,410,042
営業利益		1,321,710
営業外収益		
受取利息及び配当金	4,979	
受取賃貸料	3,731	
その他	1,168	9,880
営業外費用		
支払利息	287,431	
その他	9,732	297,163
経常利益		1,034,427
特別利益		
固定資産売却益	27	27
特別損失		
固定資産除却損	143	
投資有価証券評価損	24,681	
本社移転費用	27,500	52,324
税金等調整前当期純利益		982,130
法人税、住民税及び事業税	159,917	
法人税等調整額	86,508	246,425
当期純利益		735,705
非支配株主に帰属する当期純利益		—
親会社株主に帰属する当期純利益		735,705

連結株主資本等変動計算書

(自 2018年4月1日)
(至 2019年3月31日)

(単位：千円)

	株 主 資 本				
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合 計
当 期 首 残 高	1,008,344	673,277	2,647,964	△7,540	4,322,044
当 期 変 動 額					
剰余金の配当			△46,439		△46,439
親会社株主に帰属 する当期純利益			735,705		735,705
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	689,265	—	689,265
当 期 末 残 高	1,008,344	673,277	3,337,229	△7,540	5,011,309

	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差 額 金	そ の 他 の 包 括 利益累計額合計	
当 期 首 残 高	△7,099	765,449	758,349	5,080,393
当 期 変 動 額				
剰余金の配当				△46,439
親会社株主に帰属 する当期純利益				735,705
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△22,549	—	△22,549	△22,549
当期変動額合計	△22,549	—	△22,549	666,715
当 期 末 残 高	△29,649	765,449	735,799	5,747,109

連結注記表

I 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

1 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称 セントラルライフ(株)

2 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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)

移動平均法による原価法

時価のないもの

② デリバティブ

時価法

③ たな卸資産

販売用不動産、不動産事業支出金

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

未成工事支出金

個別法による原価法

貯蔵品

先入先出法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、建物・構築物については定額法によっております。

なお、主要な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～50年

また、2007年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。

② 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

ソフトウェア(自社利用分)については、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

③ リース資産

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によっております。

(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、一般の債権については過去の貸倒実績率を基礎にした貸倒損失の将来発生見込率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
- ② 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に備えるため、年度末在籍従業員の支給対象期間をもとに計算した金額を基礎に、将来の支給見込額を加味して計上しております。
- ③ 役員賞与引当金 役員賞与の支出に備えるため、支給見込額を計上しております。

(4) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

- ① 退職給付に係る会計処理の方法
当社は、退職給付に係る資産及び退職給付に係る負債並びに退職給付費用の計算に、連結会計年度末における年金財政上の数理債務をもって退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用し、連結子会社は、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。
- ② 重要なヘッジ会計の方法
 - ア 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、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には特例処理を採用しております。
 - イ ヘッジ手段とヘッジ対象
ヘッジ手段・・・金利スワップ
ヘッジ対象・・・借入金利息
 - ウ ヘッジ方針
主に当社の内規である「金融派生商品取引に関する実施細則」に基づき、資金の調達及び運用において予想される相場変動によるリスク及びキャッシュ・フローの変動リスクをヘッジしております。
 - エ ヘッジ有効性評価の方法
特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。
- ③ 消費税等の会計処理
消費税等の会計処理は税抜方式によっております。
なお、控除対象外消費税等については、発生年度の費用として販売費及び一般管理費に計上しております。
- ④ 連結納税制度の適用
連結納税制度を適用しております。

5 表示方法の変更

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「流動負債」の「その他」に含めていた「不動産事業受入金」は重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。

なお、前連結会計年度の「不動産事業受入金」は1,004,261千円であります。

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)に伴う、「会社法施行規則及び会社計算規則の一部を改正する省令」(法務省令第5号 平成30年3月26日)を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

なお、前連結会計年度の「流動資産」の「繰延税金資産」は147,839千円、「固定資産」の「繰延税金資産」は122,894千円であります。

II 連結貸借対照表に関する注記

1 有形固定資産の減価償却累計額 2,232,243千円

2 担保に供している資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	233,279千円
不動産事業支出金	10,286,093千円
建物及び構築物	869,171千円
土地	6,055,263千円
計	17,443,808千円

上記のほか、連結上全額消去しております関係会社株式10,000千円を担保に供しております。また、保証基金預託金60,000千円（投資その他の資産・その他）及び投資有価証券122,855千円を全国不動産信用保証㈱に差し入れており、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金333,000千円（投資その他の資産・その他）を供託しております。

(2) 担保付債務

短期借入金	3,201,880千円
長期借入金	9,144,470千円
計	12,346,350千円

上記、長期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

3 保証債務

顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務	2,984,156千円
--	-------------

4 事業用土地の再評価

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第2号に定める基準地の標準価格に基づいて、合理的な調整を行って算出したほか、第5号に定める鑑定評価等に基づいて算出しております。

再評価を行った年月日 2000年3月31日

再評価を行った土地の期末における時価と
再評価後の帳簿価額との差額 $\Delta 637,525$ 千円

上記のうち賃貸等不動産に係る期末における時価と再評価後の
帳簿価額との差額 $\Delta 722,871$ 千円

5 特別当座貸越契約及びコミットメントライン契約

当社企業グループにおいては運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と特別当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。

この契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は、次のとおりであります。

契約による総額	6,800,000千円
借入実行残高	3,400,000千円
差引額	3,400,000千円

Ⅲ 連結株主資本等変動計算書に関する注記

1 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度 末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	7,747,000	—	—	7,747,000
合 計	7,747,000	—	—	7,747,000

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の 種 類	配当金の 総額(千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年 6月27日 定時株主総会	普通株式	46,439	6	2018年 3月31日	2018年 6月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2019年6月26日開催の定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を次のとおり提案しております。

決議	株式の 種 類	配当の原資	配当金の 総額(千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年 6月26日 定時株主総会	普通 株式	利益 剰余金	77,399	10	2019年 3月31日	2019年 6月27日

(注) 1株当たり配当金10円には、第60期記念配当2円を含んでおります。

IV 金融商品に関する注記

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社企業グループは、資金運用については短期的な預金等に限定しております。また、資金調達については不動産開発プロジェクトに係る調達と運転資金に係る調達は銀行借入により行っております。デリバティブは、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、当社企業グループの「債権管理規程」に従い、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、取引先の財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

投資有価証券は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、四半期会計期間末ごとに時価を把握しております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内に支払期日が到来するものであります。

借入金のうち、短期借入金は主に運転資金に係る資金調達であり、長期借入金は不動産開発プロジェクト及び運転資金に係る資金調達であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、このうち長期のものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、個別契約ごとにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引は、借入金利の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避することを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「会計方針に関する事項」に記載されている「重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。デリバティブ取引の執行・管理については、当社の内規である「金融派生商品取引に関する実施細則」に従って行っており、また、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。なお、当連結会計年度末において、デリバティブ取引残高はありません。

また、営業債務及び借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、毎月末に各支社・支店・部署からの報告に基づき月次資金計画を作成・更新することにより流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件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、「2 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2 金融商品の時価等に関する事項

2019年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(注) 2 参照)。

	連結貸借対照表 計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	2,310,973	2,310,973	—
(2) 受取手形及び売掛金(※)	201,524	201,524	—
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	135,741	135,741	—
資産計	2,648,238	2,648,238	—
(1) 支払手形及び買掛金	566,710	566,710	—
(2) 短期借入金	3,991,880	3,991,880	—
(3) 長期借入金	9,156,914	9,155,426	△1,487
負債計	13,715,504	13,714,016	△1,487
デリバティブ取引	—	—	—

(※) 受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項
資 産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。なお、投資有価証券はその他有価証券として保有しており、これに関する連結決算日における連結貸借対照表計上額、取得原価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	連結決算日における 連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの 株式	23,785	16,199	7,586
小計	23,785	16,199	7,586
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの 株式	111,955	149,191	△37,236
小計	111,955	149,191	△37,236
合計	135,741	165,390	△29,649

負債

(1) 支払手形及び買掛金、並びに(2) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元金金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

なお、当該長期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

デリバティブ取引

該当事項はありません。

(注) 2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区 分	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	3,740

非上場株式は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3)投資有価証券その他有価証券」には含めておりません。

(注) 3 特別当座貸越契約及びコミットメントライン契約（借入未実行残高3,400,000千円）は、短期間で更新され、市場金利を反映していることから記載しておりません。

V 賃貸等不動産に関する注記

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む。）を有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は223,213千円（主な賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び連結決算日における時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額			連結決算日における時価(千円)
当連結会計年度期首残高(千円)	当連結会計年度増減額(千円)	当連結会計年度末残高(千円)	
6,898,203	△443,111	6,455,092	6,118,320

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 当連結会計年度増減額のうち、増加額はオフィスビルのリニューアル工事(11,604千円)であり、主な減少額は減価償却費(40,707千円)並びに本店及び東京支社移転に伴う自己使用分の振替(413,921千円)であります。
- 3 連結決算日における時価は、主に社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

VI	1 株当たり情報に関する注記	
	1 1株当たり純資産額	742円52銭
	2 1株当たり当期純利益	95円05銭
VII	重要な後発事象に関する注記	
	該当事項はありません。	

(注) 連結計算書類中の記載金額は表示単位未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表

(2019年3月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	14,097,273	流動負債	10,106,293
現金及び預金	2,088,920	買掛金	7,130
売掛金	2,110	不動産事業未払金	376,800
不動産事業未収入金	34,651	短期借入金	8,160,094
販売用不動産	685,909	未払金	31,804
不動産事業支出金	10,913,960	未払費用	105,658
貯蔵品	3,531	未払法人税等	92,961
前払費用	147,445	未払消費税等	54,049
その他	220,892	前受金	30,684
貸倒引当金	△148	不動産事業受入金	1,011,310
固定資産	7,788,333	預り金	151,380
有形固定資産	6,991,328	賞与引当金	66,097
建物	918,257	その他の	18,321
構築物	1,962	固定負債	6,576,765
車両運搬具	0	長期借入金	5,488,700
工具、器具及び備品	5,758	再評価に係る繰延税金負債	842,113
土地	6,065,349	長期預り敷金保証金	232,246
無形固定資産	12,595	その他の	13,705
ソフトウェア	6,014	負債合計	16,683,058
その他	6,581	(純資産の部)	
投資その他の資産	784,409	株主資本	4,466,748
投資有価証券	139,481	資本金	1,008,344
関係会社株式	10,000	資本剰余金	673,277
長期前払費用	5,468	資本準備金	673,277
前払年金費用	6,055	利益剰余金	2,792,668
繰延税金資産	172,935	利益準備金	83,500
長期預託保証金	395,100	その他利益剰余金	2,709,168
その他	101,969	別途積立金	500,000
貸倒引当金	△46,600	繰越利益剰余金	2,209,168
		自己株式	△7,540
		評価・換算差額等	735,799
		その他有価証券評価差額金	△29,649
		土地再評価差額金	765,449
資産合計	21,885,607	純資産合計	5,202,548
		負債純資産合計	21,885,607

損 益 計 算 書

(自 2018年4月1日)
(至 2019年3月31日)

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		26,962,984
売 上 原 価		22,528,350
売 上 総 利 益		4,434,634
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		3,324,425
営 業 利 益		1,110,208
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	104,978	
受 取 賃 貸 料	11,430	
そ の 他	868	117,277
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	295,806	
そ の 他	14,946	310,752
経 常 利 益		916,732
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	27	27
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	143	
投 資 有 価 証 券 評 価 損	24,681	
本 社 移 転 費 用	24,474	49,299
税 引 前 当 期 純 利 益		867,461
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	84,313	
法 人 税 等 調 整 額	85,470	169,784
当 期 純 利 益		697,677

株主資本等変動計算書

(自 2018年4月1日)
(至 2019年3月31日)

(単位：千円)

	株 主 資 本						
	資本金	資本剰余金		利 益 剰 余 金			
		資 本 準 備 金	資 本 剰 余 金 合 計	利 益 準 備 金	その他利益剰余金		利 益 剰 余 金 合 計
				別 途 積 立 金	繰越利益剰余金		
当 期 首 残 高	1,008,344	673,277	673,277	83,500	—	2,057,931	2,141,431
当 期 変 動 額							
別途積立金の積立					500,000	△500,000	—
剰余金の配当						△46,439	△46,439
当 期 純 利 益						697,677	697,677
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当 期 変 動 額 合 計	—	—	—	—	500,000	151,237	651,237
当 期 末 残 高	1,008,344	673,277	673,277	83,500	500,000	2,209,168	2,792,668

	株 主 資 本		評 価 ・ 換 算 差 額 等			純資産合計
	自己株式	株主資本 合 計	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	土 地 再 評 価 差 額	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	
当 期 首 残 高	△7,540	3,815,511	△7,099	765,449	758,349	4,573,861
当 期 変 動 額						
別途積立金の積立		—				—
剰余金の配当		△46,439				△46,439
当 期 純 利 益		697,677				697,677
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			△22,549	—	△22,549	△22,549
当 期 変 動 額 合 計	—	651,237	△22,549	—	△22,549	628,687
当 期 末 残 高	△7,540	4,466,748	△29,649	765,449	735,799	5,202,548

個別注記表

I 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) デリバティブ

時価法

(3) たな卸資産

販売用不動産、不動産事業支出金

個別法による原価法（貸借対照表価額
については収益性の低下に基づく簿価
切下げの方法により算定）

貯蔵品

先入先出法による原価法（貸借対照表
価額については収益性の低下に基づく
簿価切下げの方法により算定）

2 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

ただし、建物・構築物については定額法によっております。

なお、主要な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物 2～50年

また、2007年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

(3) リース資産

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によっております。

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、一般の債権については過去の貸倒実績率を基礎にした貸倒損失の将来発生見込率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に備えるため、年度末在籍従業員の支給対象期間をもとに計算した金額を基礎に、将来の支給見込額を加味して計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、支給見込額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、確定給付企業年金制度を採用し、簡便法により、当事業年度末における退職給付債務（年金財政上の数理債務を退職給付債務としております）及び年金資産の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を退職給付引当金又は前払年金費用として計上しております。

4 その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

(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、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合に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

ヘッジ対象・・・借入金利息

③ ヘッジ方針

主に当社の内規である「金融派生商品取引に関する実施細則」に基づき、資金の調達及び運用において予想される相場変動によるリスク及びキャッシュ・フローの変動リスクをヘッジしております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

(2) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等については、発生年度の費用として販売費及び一般管理費に計上しております。

(3) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

5 表示方法の変更

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）に伴う、「会社法施行規則及び会社計算規則の一部を改正する省令」（法務省令第5号 平成30年3月26日）を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

なお、前事業年度の「流動資産」の「繰延税金資産」は135,802千円、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」は122,602千円であります。

II 貸借対照表に関する注記

- | | |
|---------------------|-------------|
| 1 有形固定資産の減価償却累計額 | 2,231,159千円 |
| 2 担保に供している資産及び担保付債務 | |

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	233,279千円
不動産事業支出金	10,286,093千円
建物	867,918千円
構築物	1,876千円
土地	6,055,263千円
関係会社株式	10,000千円
計	17,454,432千円

上記のほか、保証基金預託金60,000千円（長期預託保証金）及び投資有価証券122,855千円を全国不動産信用保証㈱に差し入れており、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金333,000千円（長期預託保証金）を供託しております。

(2) 担保付債務

短期借入金	3,201,880千円
長期借入金	9,144,470千円
計	12,346,350千円

上記、長期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

3 関係会社に対する金銭債権債務

短期金銭債権	59,968千円
長期金銭債権	一千円
短期金銭債務	501,731千円
長期金銭債務	2,990千円

4 保証債務

顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務	2,984,156千円
--	-------------

5 事業用土地の再評価

土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第2号に定める基準地の標準価格に基づいて、合理的な調整を行って算出したほか、第5号に定める鑑定評価等に基づいて算出しております。

再評価を行った年月日 2000年3月31日

再評価を行った土地の期末における時価と

再評価後の帳簿価額との差額 △637,525千円

上記のうち賃貸等不動産に係る期末における時価と

再評価後の帳簿価額との差額 △722,871千円

6 特別当座貸越契約及びコミットメントライン契約

当社においては運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と特別当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。

この契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は、次のとおりであります。

契約による総額	6,800,000千円
借入実行残高	3,400,000千円
差引額	3,400,000千円

III 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

売上高	6,756千円
仕入高	19,678千円
その他営業費用	9,013千円
営業取引以外の取引高	117,152千円

IV 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	7,041	—	—	7,041
合計	7,041	—	—	7,041

V 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

税務上の繰越欠損金	137,935千円
減損損失	21,210千円
たな卸資産評価損	3,611千円
賞与引当金	20,239千円
貸倒引当金	45千円
ゴルフ会員権評価損	14,360千円
未払事業税	8,154千円
その他	69,907千円
繰延税金資産小計	275,464千円
評価性引当額	△99,486千円
繰延税金資産合計	175,978千円

繰延税金負債

前払年金費用	△1,854千円
その他	△1,189千円
繰延税金負債合計	△3,043千円
繰延税金資産の純額	172,935千円

VI 関連当事者との取引に関する注記
 子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注)	科目	期末残高 (千円) (注)
子会社	セントラルライフ㈱	所有 直接100.0%	当社所有オフィスビル等の委託管理 資金の借入	利息の支払	8,374	短期借入金	500,000

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 資金の借入については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

VII 1株当たり情報に関する注記

1	1株当たり純資産額	672円16銭
2	1株当たり当期純利益	90円13銭

VIII 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

(注) 計算書類中の記載金額は表示単位未満を切り捨てて表示しております。

独立監査人の監査報告書

2019年5月13日

セントラル総合開発株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 秀明 ㊞
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山本 高揮 ㊞
業務執行社員

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、セントラル総合開発株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

独立監査人の監査報告書

2019年5月13日

セントラル総合開発株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 秀明 ㊞
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山本 高揮 ㊞
業務執行社員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、セントラル総合開発株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの第60期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

監 査 報 告 書

当監査役会は、2018年4月1日から2019年3月31日までの第60期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の結果、監査役全員の一致した意見として、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、当期の監査の方針、監査計画等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査規則に準拠し、当期の監査の方針、監査計画等に従い、取締役、監査部その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
 - ②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2019年5月16日

セントラル総合開発株式会社 監査役会

常勤監査役	三宅康司	Ⓜ
監査役	小島安雄	Ⓜ
監査役	松尾典男	Ⓜ

- (注) 監査役小島安雄及び松尾典男は、会社法第2条第16号及び第335条第3項に定める社外監査役であります。

以上

株主総会参考書類

議案および参考事項

第1号議案 剰余金の処分の件

当期の剰余金の処分につきましては、当期の業績および第60期を迎えたことを考慮し、経営体質の強化と今後の事業展開を勘案し、下記のとおり普通配当と第60期記念配当を実施いたしたく存じます。また、当社保有資産のリニューアル等に備える内部留保資金を勘案し、別途積立金を積み立てたいと存じます。

つきましては、剰余金の処分を次のとおりといたしたく存じます。

1. 期末配当に関する事項

(1) 配当財産の種類

金銭といたします。

(2) 配当財産の割当てに関する事項およびその総額

当社普通株式1株につき10円（うち、普通配当8円、記念配当2円）といたしたいと存じます。なお、この場合の配当総額は、77,399,590円となります。

(3) 剰余金の配当が効力を生じる日

2019年6月27日といたしたいと存じます。

2. 別途積立金の積み立てに関する事項

(1) 増加する剰余金の項目およびその額

別途積立金 300,000,000円

(2) 減少する剰余金の項目およびその額

繰越利益剰余金 300,000,000円

第2号議案 取締役8名選任の件

本定時株主総会終結の時をもって取締役7名全員は任期満了となります。

つきましては、経営体制の一層の強化を図るため取締役1名を増員することとし、取締役8名の選任をお願いいたしたいと存じます。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、重要な兼職の状況 当社における地位および担当	所有する 当社株式数
1	た なか よう いら 田 中 洋 一 (1965年6月19日生)	1990年4月 三井不動産株式会社入社 2007年3月 当社入社社長室長 2007年6月 当社常務取締役社長室長兼人事部長 (企画・人事・ビル事業担当) 2008年11月 当社常務取締役社長室長兼人事部長兼 不動産事業本部統括事業本部長 (企 画・人事・ビル事業担当) 2009年1月 当社常務取締役社長室長兼人事部長兼 不動産事業本部統括事業本部長 (企 画・人事担当) 2010年6月 当社代表取締役専務社長室長兼人事部 長兼不動産事業本部統括事業本部長 (企画・人事担当) 2013年6月 当社代表取締役社長 (現在に至る)	11,400株
2	み ぶち えい じ 実 淵 栄 治 (1960年4月4日生)	1983年4月 株式会社日本興業銀行入行 2011年5月 株式会社みずほコーポレート銀行 (現 株式会社みずほ銀行) 営業事務部部长 2013年4月 当社上席執行役員 (財務担当) 2014年6月 当社常務取締役 財務・保険担当 2015年6月 当社専務取締役 財務・保険担当 (現在に至る)	17,100株

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、重要な兼職の状況 当社における地位および担当	所有する 当社株式数
3	た なか こうたろう 田 中 光太郎 (1960年2月7日生) (再 任)	1994年6月 株式会社明豊エンタープライズ営業部 1996年2月 当社入社不動産事業本部不動産開発部 1998年4月 当社不動産事業本部不動産開発第六部 長 2007年4月 当社不動産事業本部開発事業部長 2007年6月 当社執行役員不動産事業本部開発事業 部長 2008年11月 当社執行役員不動産事業本部東京支社 副支社長兼開発事業部長兼自社販売チ ーム担当 2012年12月 当社執行役員不動産事業本部東京支社 長兼自社販売チーム担当兼販売推進事 業部長 2013年4月 当社執行役員不動産事業本部東京支社 長 2013年6月 当社常務取締役不動産事業本部東京支 社長 2017年6月 当社常務取締役東京支社長 (現在に至る)	5,700株
4	はや かわ さとる 早 川 啓 (1956年6月19日生) (新 任)	1990年10月 株式会社トーメンハウジング 1996年3月 当社入社不動産事業本部不動産開発部 1998年4月 当社不動産事業本部不動産開発第四部 長 2000年7月 当社不動産事業本部建設部長 2005年4月 当社不動産事業本部アフターサービ ス 部長 2007年4月 当社執行役員不動産事業本部アフター サービス事業部長 2009年1月 当社執行役員不動産事業本部マンシ ョンサービス担当兼東京支社マンシ ョンサービス事業部長 2016年6月 当社上席執行役員不動産事業本部マン ションサービス担当兼東京支社マンシ ョンサービス事業部長兼ビル事業担当 兼セントラルライフ担当 2018年7月 当社上席執行役員社長室長兼ビル事 業・人事担当 (現在に至る)	9,700株

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、重要な兼職の状況 当社における地位および担当	所有する 当社株式数
5	なか ね かづ や 中曾根 一也 (1957年2月22日生) (再 任)	1993年7月 ベルデホーム株式会社 1996年11月 当社入社不動産事業本部事務管理部 1997年4月 当社不動産事業本部事務管理部長 2007年12月 当社執行役員不動産事業本部事務管理 部長 2008年11月 当社執行役員不動産事業本部東京支社 事務管理部長 2009年1月 当社執行役員不動産事業本部事務管理 担当兼東京支社事務管理部長 2013年6月 当社常務取締役不動産事業本部長兼東 京支社事務管理部長 2017年4月 当社常務取締役不動産事業本部長 (現在に至る)	27,800株
6	あき くさ たけ ゆき 秋 草 威之 (1962年6月8日生) (新 任)	1984年4月 飛栄産業株式会社 1997年4月 当社入社不動産事業本部事務管理部 1998年4月 当社管理本部経理部 2006年4月 当社経理部部长 2017年8月 当社執行役員経理本部長兼経理部長 2018年7月 当社執行役員経理本部長兼経理部長兼 総務・I R担当 (現在に至る)	12,600株
7	ひがし ひで お 東 英 雄 (1952年9月27日生) (再 任)	2011年7月 大阪国税局調査第一部次長 2012年7月 東京国税局調査第四部長 2013年8月 東英雄税理士事務所開業 2014年6月 当社社外取締役 (現在に至る) (重要な兼職の状況) 広栄化学工業株式会社 社外取締役監査等委員 (非 常勤)	6,700株
8	とり やま あ ゆみ 鳥 山 亜 弓 (戸籍上の氏名 井上 亜弓) (1971年3月23日生) (再 任)	1996年11月 朝日監査法人(現 有限責任あずさ監 査法人) 入所 2000年4月 公認会計士登録 2010年12月 弁護士登録 2010年12月 隼あすか法律事務所入所 2013年7月 千代田国際法律会計事務所開設 2015年6月 当社社外取締役 (現在に至る) (重要な兼職の状況) 独立行政法人北方領土問題対策協会監事 (非常勤)	4,300株

- (注) 1. 各候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 取締役候補者の田中洋一、実洲栄治、田中光太郎、早川啓、中曽根一也、秋草威之は、個々の経歴によって培われてきた見識と積み上げられた経験を選任議案の賛否判断の参考としていただくため、上記のとおり略歴を記載しております。
3. 東英雄および鳥山亜弓の両氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役の候補者であります。
4. 東英雄および鳥山亜弓の両氏は、東京証券取引所に独立役員として届け出る予定であります。
5. 社外取締役候補者に関する特記事項は以下のとおりであります。
- (1) 社外取締役候補者として選任した理由について
- 東英雄氏は、税理士として専門的見地を活かし、高い見識の基に、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断し、社外取締役として選任をお願いするものであります。なお、同氏は社外取締役または社外監査役となること以外の方法で会社経営に関与したことはありませんが、上記の理由により、社外取締役としての職務を適切に遂行できるものと判断いたしました。
- 鳥山亜弓氏は、公認会計士および弁護士としての専門的見地を活かし、高い見識の基に、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たしていただけるものと判断し、社外取締役として選任をお願いするものであります。なお、同氏は社外取締役または社外監査役となること以外の方法で会社経営に関与したことはありませんが、上記の理由により、社外取締役としての職務を適切に遂行できるものと判断いたしました。
- (2) 社外取締役候補者が社外取締役に就任してからの年数について
- ① 東英雄氏の社外取締役の在任期間は、本定時株主総会終結の時をもって5年です。
- ② 鳥山亜弓氏の社外取締役の在任期間は、本定時株主総会終結の時をもって4年です。
- (3) 社外取締役との責任限定契約とその概要について
- 当社は、社外取締役がその期待される役割を十分に発揮できるように、東英雄氏および鳥山亜弓氏との間に、会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額であります。なお、社外取締役候補者である東英雄氏、鳥山亜弓氏が本定時株主総会において選任が承認された場合には、両氏との間で同様の契約を締結する予定であります。
- (4) 社外取締役候補者の東英雄氏は、2015年6月に開催された広栄化学工業株式会社の株主総会において、同社の社外監査役に選任され、就任をした後、2016年6月に開催された同社株主総会において、社外取締役監査等委員に選任され、就任しております。当社と広栄化学工業株式会社との間には、資本関係および取引関係はありません。また、ライオン株式会社の社外監査役を兼職しておりますが、2019年3月28日をもって退任しております。なお、当社とライオン株式会社の間には、資本関係および取引関係はありません。
- (5) 社外取締役候補者の鳥山亜弓氏は、2015年10月に独立行政法人北方領土問題対策協会監事に就任しております。当社と独立行政法人北方領土問題対策協会との間には、資本関係および取引関係はありません。

第3号議案 監査役2名選任の件

本定時株主総会終結の時をもって監査役小島安雄および松尾典男の両氏は、任期満了となります。

つきましては、監査役2名の選任をお願いいたしたいと存じます。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、重要な兼職の状況 当社における地位	所有する 当社株式数
1	こばたけ やす お 小島安雄 (1950年12月30日生) (再任)	2007年7月 国税庁長官官房東京派遣首席国税庁監察官 2009年7月 渋谷税務署長 2011年9月 小島安雄税理士事務所開業 2014年6月 当社社外監査役 (現在に至る)	6,700株
2	まつ お のり お 松尾典男 (1954年12月8日生) (再任)	2006年6月 みずほ信託銀行株式会社執行役員業務統括部長 2007年4月 同行執行役員名古屋支店長 2009年4月 同行退任 2009年4月 平成ビルディング株式会社専務執行役員 2009年10月 同社専務取締役 2018年4月 同社退任 2018年6月 当社社外監査役 (現在に至る)	400株

- (注) 1. 各候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
 2. 小島安雄および松尾典男の両氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役の候補者であります。
 3. 小島安雄氏は、東京証券取引所に独立役員として届け出る予定であります。
 4. 社外監査役候補者に関する特記事項は、以下のとおりであります。
- (1) 社外監査役候補者として選任した理由について
- ① 小島安雄氏は、税理士として専門的見地を活かし、高い見識の基に、監査役としての職務を適切に遂行することができると判断し、社外監査役として選任をお願いするものであります。
- ② 松尾典男氏は、銀行の職務経験が豊富であり、幅広い見識を監査に反映していただくため、社外監査役として選任をお願いするものであります。
- (2) 社外監査役候補者が社外監査役に就任してからの年数について
- ① 小島安雄氏の社外監査役の在任期間は、本定時株主総会終結の時をもって5年であります。
- ② 松尾典男氏の社外監査役の在任期間は、本定時株主総会終結の時をもって1年であります。
- (3) 社外監査役との責任限定契約とその概要について
 当社は、社外監査役がその期待される役割を十分に発揮できるように、小島安雄氏および松尾典男氏との間に、会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額であります。なお、社外監査役候補者である小島安雄氏、松尾典男氏が本定時株主総会において選任が承認された場合には、両氏との間で同様の契約を締結する予定であります。
- (4) 社外監査役候補者の松尾典男氏は、2019年6月下旬開催予定のカーリットホールディングス株式会社 第6回定時株主総会において、同社社外監査役に就任予定であります。

第4号議案 第60期役員賞与支給の件

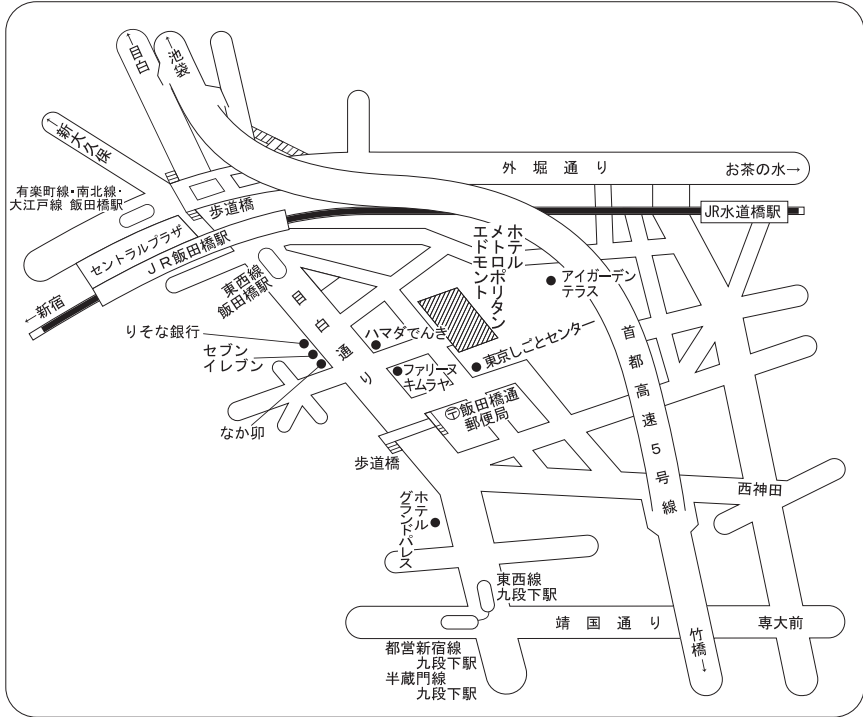
当期末時点の取締役7名（社外取締役2名を含む）および監査役3名（社外監査役2名を含む）に対し、当期の業績等を勘案して、役員賞与として総額7,816,800円（取締役分6,583,400円うち社外取締役分500,000円 監査役分1,233,400円うち社外監査役分400,000円）を支給することといたしたく存じます。

各取締役および各監査役に対する具体的な金額、時期、方法等は取締役については取締役会に、監査役については監査役の協議にそれぞれご一任いただきたいと存じます。

以 上

定時株主総会会場ご案内図

会 場 東京都千代田区飯田橋三丁目10番8号
 ホテル メトロポリタン エドモント
 本館2階 「万里」の間
 電話 03(3237)1111



主要交通機関	J R	中央・総武線「飯田橋駅」東口出口より徒歩5分 「水道橋駅」西口出口より徒歩5分
	地下鉄	東西線「飯田橋駅」A5出口より徒歩2分 有楽町線「飯田橋駅」A2出口より徒歩5分 南北線「飯田橋駅」A2出口より徒歩5分 大江戸線「飯田橋駅」A2出口より徒歩5分 半蔵門線「九段下駅」3b出口より徒歩9分 都営新宿線 東西線「九段下駅」7出口より徒歩8分