

第66期

定時株主総会 招集ご通知



日時

2025年6月26日（木曜日）

午前10時

（受付開始 午前9時）

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

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3名選任の件

■ 目次

第66期定時株主総会招集ご通知	1
株主総会参考書類	4
事業報告	12
連結計算書類	33
計算書類	47
監査報告書	55

株主総会にご出席の株主様へのお土産のご用意はございませんので、何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。

セントラル総合開発株式会社

証券コード：3238

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66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66期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイト「第66期定時株主総会招集ご通知」として電子提供措置事項を掲載しております。

当社ウェブサイト <https://www.central-gd.co.jp/>

上記の当社ウェブサイトアクセスして「IR情報」「株主総会関連資料」を順に選択の上、ご覧ください。



また、上記のほか、インターネット上の下記ウェブサイトにも掲載しております。

東証ウェブサイト <https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

上記の東京証券取引所ウェブサイトアクセスして、当社名又は証券コードを入力・検索し「基本情報」「縦覧書類/P R情報」を順に選択の上、ご覧ください。



なお、当日ご出席願えない場合は、書面又はインターネット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4～11ページの株主総会参考書類をご検討くださいまして、2～3ページの「議決権行使のご案内」及び「インターネットによる議決権行使のご案内」をご参照いただき、2025年6月25日（水曜日）午後6時までに議決権をご行使いただきますようお願い申し上げます。なお、書面にてご行使いただく場合は、到着までに数日を要しますので、お早めの投函をお願いいたします。

敬 具

記

1. 日 時 2025年6月26日（木曜日）午前10時
(受付は、午前9時から開始いたします。)
2. 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。)
3. 目的事項
報告事項
 1. 第66期（2024年4月1日から2025年3月31日まで）
事業報告、連結計算書類の内容並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
 2. 第66期（2024年4月1日から2025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3名選任の件

4. 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。

議決権行使書面において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。

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。

◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイト上に修正内容を掲載させていただきます。

◎株主総会にご出席の株主様へのお土産のご用意はございませんので、何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。

議決権行使のご案内



1. 株主総会にご出席いただく場合

議決権行使書用紙を会場の受付にご提出ください。

なお、代理人によるご出席の場合は、当社定款第16条に基づき当社の議決権を有する他の株主の方1名を選任し、代理権を証する書面と本人及び代理人の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

開催日時

2025年6月26日（木曜日）午前10時

受付は、午前9時から開始いたします。



2. 株主総会にご出席いただけない場合

(1) 郵送

同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示の上、ご返送ください。

※到着までに数日を要しますので、お早めの投函をお願いいたします。

議決権
行使期限

2025年6月25日（水曜日）午後6時到着分まで



(2) インターネットによる議決権行使の場合

① 「スマート行使」による方法

同封の議決権行使書用紙右片に記載のQRコードをスマートフォン等にてお読み取りいただき、画面の案内に従って行使内容をご入力ください。

② 議決権行使コード・パスワード入力による方法

議決権行使ウェブサイト▶ <https://soukai.mizuho-tb.co.jp/> において、議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」及び「パスワード」にてログインの上、画面の案内に従って行使内容をご入力ください。

詳しくは、次ページの「インターネットによる議決権行使のご案内」をご参照ください。

議決権
行使期限

2025年6月25日（水曜日）午後6時入力完了分まで

3. 議決権行使が重複してなされた場合の取扱い

(1) 郵送（議決権行使書）並びにインターネットによる議決権行使が重複してなされた場合の取扱い

郵送（議決権行使書）とインターネットにより重複して議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権行使の内容を有効として取り扱わせていただきます。

(2) インターネットによる議決権行使が重複してなされた場合の取扱い

インターネットにより複数回にわたり議決権を行使された場合は、最後に行使された内容を有効として取り扱わせていただきます。また、パソコンとスマートフォン等で重複して議決権を行使された場合も、最後に行使された内容を有効として取り扱わせていただきます。

インターネットによる議決権行使のご案内

1. 「スマート行使」による方法



同封の議決権行使書用紙右片に記載の「QRコード」をスマートフォン等で読み取り、「スマート行使」ウェブサイトへアクセスしていただき、画面の案内に従って賛否をご入力ください（議決権行使コード及びパスワードのご入力は不要です）。「スマート行使」による議決権行使は1回に限らせていただきます。議決権行使後に賛否を修正される場合は、下記2.の方法により再度ご行使いただく必要があります。

2. 「議決権行使ウェブサイト（議決権行使コード・パスワード入力）」による方法



<https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>

「議決権行使ウェブサイト」（上記URL）にアクセスしていただき、同封の議決権行使書用紙右片の裏面に記載の議決権行使コード及びパスワードにてログインの上、画面の案内に従って賛否をご入力ください。なお、パスワードは初回ログインの際に変更していただく必要があります。

- 議決権行使コード及びパスワードは、株主総会の都度、新たに発行いたします。
- パスワードは、ご行使される方が株主様ご本人であることを確認する手段ですので大切にお取り扱いください。
- パスワードは一定回数以上連続して誤ったご入力をされると使用できなくなります。その場合は、画面の案内に従ってお手続きください。

お問い合わせ先

ご不明点は、株主名簿管理人である**みずほ信託銀行株式会社証券代行部**（下記）までお問い合わせください。

「スマート行使」「議決権行使ウェブサイト」の
操作方法等に関するお問い合わせ先

フリーダイヤル **0120-768-524**
(年末年始を除く9：00～21：00)

上記以外の株式事務に関するお問い合わせ先

フリーダイヤル **0120-288-324**
(平日9：00～17：00)

※ 「QRコード」は(株)デンソーウェーブの登録商標です。

以 上

株主総会参考書類

議案及び参考事項

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、下記のとおり期末配当を実施いたしたく存じます。

(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及びその総額

当社普通株式1株につき14円といたしたいと存じます。なお、この場合の配当総額は、134,276,044円となります。

(3) 剰余金の配当が効力を生じる日

2025年6月27日といたしたいと存じます。

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、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 当社における地位及び担当	所 有 する 当社株式数
1	<div>た な か よ う い ち</div> <div>田 中 洋 一</div> <div>(1965年6月19日生)</div> <div>取締役在任年数 18年</div> <div>(再 任)</div>	<div>1990年 4 月 三井不動産株式会社入社</div> <div>2007年 3 月 当社入社社長室長</div> <div>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)</div> <div>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)</div> <div>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)</div> <div>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)</div> <div>2013年 6 月 当社代表取締役社長 (現在に至る)</div>	17,660株
2	<div>こ ん の ひ ろ ふ み</div> <div>紺 野 拓 史</div> <div>(1970年10月6日生)</div> <div>(新 任)</div>	<div>1993年 4 月 株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行）入行</div> <div>2008年 7 月 株式会社みずほ銀行小舟町支店次長</div> <div>2010年 2 月 同行飯田橋支店副支店長</div> <div>2020年 4 月 みずほ信託銀行株式会社浦和支店長</div> <div>2022年 4 月 同行横浜支店長</div> <div>2024年 7 月 株式会社みずほ銀行商社・不動産・フィナンシャル スポンサー第三部付当社執行役員財務部長</div> <div>2025年 2 月 当社入社執行役員財務部長 (現在に至る)</div>	一株

候補者 番 号	氏 名 (生 年 月 日)	略歴、重要な兼職の状況 当社における地位及び担当	所 有 する 当社株式数
3	<p>た な か こう た ろ う 田 中 光太郎 (1960年2月7日生)</p> <p>取締役在任年数 12年</p> <p>(再 任)</p>	<p>1994年 6 月 株式会社明豊エンタープライズ入社 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 2019年 6 月 当社専務取締役不動産事業本部長兼東京支社長 2021年 8 月 当社専務取締役不動産事業本部長 2023年 6 月 当社専務取締役不動産事業担当 2024年 3 月 当社専務取締役不動産事業本部長兼開発事業部長 (現在に至る)</p>	12,474株
4	<p>の ぐ ち と も な お 野 口 知 直 (1970年1月8日生)</p> <p>取締役在任年数 4年</p> <p>(再 任)</p>	<p>1992年 4 月 株式会社横浜銀行入行 2006年 4 月 当社入社不動産事業本部事務管理部 2007年 7 月 当社社長室部長 2011年 6 月 当社財務部長兼社長室部長 2013年 6 月 当社執行役員財務部長兼社長室部長 2016年11月 当社執行役員東京支社副支社長 2017年 6 月 当社執行役員東北支店長 2018年 7 月 当社執行役員社長室副室長 2021年 6 月 当社常務取締役社長室長兼ビル事業・人事担当 2023年10月 当社常務取締役社長室長兼人事・不動産運営・事務管理担当 (現在に至る)</p>	13,385株
5	<p>あ き く さ た け ゆ き 秋 草 威 之 (1962年6月8日生)</p> <p>取締役在任年数 6年</p> <p>(再 任)</p>	<p>1984年 4 月 飛栄産業株式会社入社 1997年 7 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 当社経理部部長 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 2019年 6 月 当社常務取締役経理本部長兼経理部長兼総務・I R 担当 (現在に至る)</p>	22,785株

候補者 番 号	氏 名 (生 年 月 日)	略歴、重要な兼職の状況 当社における地位及び担当	所 有 す る 当社株式数
6	<p>の だ ひで とし 野 田 英 俊 (1971年12月6日生)</p> <p>(新 任)</p>	<p>1990年 4 月 東芝エンジニアリング株式会社（現 東芝プラントシステム株式会社）入社</p> <p>2002年 6 月 当社入社総務部総務課</p> <p>2010年 4 月 当社広島支店総務部長</p> <p>2012年 7 月 当社九州支店次長兼総務部長</p> <p>2016年11月 当社中四国支店不動産部長</p> <p>2017年 7 月 当社九州支店総務部長</p> <p>2022年 6 月 当社人事部長</p> <p>(現在に至る)</p>	一株
7	<p>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)</p> <p>取締役在任年数 10年</p> <p>(再 任)</p>	<p>1996年11月 朝日監査法人（現 有限責任あずさ監査法人）入所</p> <p>2000年 4 月 公認会計士登録</p> <p>2010年12月 弁護士登録</p> <p>2010年12月 隼あすか法律事務所入所</p> <p>2013年 7 月 千代田国際法律会計事務所開設</p> <p>2015年 6 月 当社社外取締役</p> <p>(現在に至る)</p> <p>(重要な兼職の状況)</p> <p>株式会社インターファクトリー 社外取締役（非常勤）</p> <p>独立行政法人医薬品医療機器総合機構 監事（非常勤）</p>	9,700株
8	<p>い か り しゅういちろう 五十里 秀一朗 (1960年1月2日生)</p> <p>取締役在任年数 2年</p> <p>(再 任)</p>	<p>2016年 7 月 藤沢税務署長</p> <p>2017年 7 月 国税庁長官官房東京派遣首席国税庁監察官</p> <p>2019年 7 月 東京国税局調査第四部長</p> <p>2020年 8 月 五十里秀一朗税理士事務所開設</p> <p>2023年 6 月 当社社外取締役</p> <p>(現在に至る)</p> <p>(重要な兼職の状況)</p> <p>五十里会計事務合同会社 代表社員</p> <p>株式会社ステップ 社外監査役（非常勤）</p>	1,200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氏、紺野拓史氏、田中光太郎氏、野口知直氏、秋草威之氏及び野田英俊氏は、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。また、上記の取締役在任年数につきましては、本定時株主総会終結時の年数であります。
3. 鳥山亜弓氏及び五十里秀一朗氏は、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. 鳥山亜弓氏及び五十里秀一朗氏は、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及び期待される役割について
- ① 鳥山亜弓氏は、弁護士及び公認会計士としての専門的知見を活かし、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、同氏は社外取締役又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 五十里秀一朗氏は、税理士として専門的知見を活かし、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、同氏は社外取締役又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
- 鳥山亜弓氏の社外取締役の在任年数は、本定時株主総会終結の時をもって10年であります。
- 五十里秀一朗氏の社外取締役の在任年数は、本定時株主総会終結の時をもって2年であります。
- (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、鳥山亜弓氏及び五十里秀一朗氏との間に、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鳥山亜弓氏及び五十里秀一朗氏が本定時株主総会において選任が承認され、取締役に就任した場合は、両氏との間で契約を継続する予定であります。
- (4) 社外取締役候補者の鳥山亜弓氏は、2021年8月に開催された株式会社インターファクトリーの株主総会において、同社の社外取締役に選任され、就任しております。当社と株式会社インターファクトリーとの間には、資本関係及び取引関係はありません。
- また、2024年7月に独立行政法人医薬品医療機器総合機構監事に就任しております。当社と独立行政法人医薬品医療機器総合機構との間には、資本関係及び取引関係はありません。
- (5) 社外取締役候補者の五十里秀一朗氏は、2021年12月に開催された株式会社ステップの株主総会において、同社の社外監査役に選任され、就任しております。当社と株式会社ステップとの間には、資本関係及び取引関係はありません。
- また、2024年4月に五十里会計事務合同会社を設立し、同社の代表社員に就任しております。当社と五十里会計事務合同会社との間には、資本関係及び取引関係はありません。
6. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要
- 当社は、取締役全員を被保険者とする役員等賠償責任保険契約を締結しており、被保険者が負担することとなる、その職務の執行に関して責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害が填補されます。なお、各候補者が本定時株主総会において選任が承認され、取締役に就任した場合は、当該保険契約の被保険者となり任期中中に当該保険契約を更新する予定であります。

取締役候補者のスキルマトリックス

取締役		専門性と経験					
氏名	社内／社外	企業経営	財務・会計 税務	法務 ガバナンス	人事・労務 人材開発	IT	不動産事業
田 中 洋 一	社内	●	●	●	●		●
紺 野 拓 史	社内	●	●				
田 中 光太郎	社内	●			●		●
野 口 知 直	社内	●	●		●		●
秋 草 威 之	社内	●	●	●		●	
野 田 英 俊	社内			●	●		●
鳥 山 亜 弓	社外 (独立)	●	●	●			
五十里 秀一朗	社外 (独立)		●		●		

第3号議案 監査役3名選任の件

本定時株主総会終結の時をもって監査役三宅康司氏は任期満了となり、監査役松尾典男氏は本定時株主総会終結の時をもって辞任いたします。

つきましては、監査体制の強化及び充実を図るため1名増員し、監査役3名の選任をお願いしたいと存じます。

なお、監査役候補者小林俊之氏は、松尾典男氏の補欠として選任されることとなりますので、その任期は当社定款の定めにより、退任された監査役の任期の満了する時までとなります。

また、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	かた かい まさし 片 貝 正 (1957年8月23日生) (新 任)	1981年4月 藤和不動産株式会社（現 三菱地所レジデンス株式会社）入社 2000年6月 当社入社ビル事業本部事務管理部事務管理課長 2004年4月 当社ビル事業本部マンション管理部長 2008年4月 当社ビル事業本部副本部長兼マンション管理部長 2013年6月 当社執行役員兼保険部長兼セントラルライフ株式会社代表取締役社長 2023年6月 当社顧問 (現在に至る)	12,884株
2	こ ばやし とし ゆき 小 林 俊 之 (1961年12月8日生) (新 任)	1985年4月 安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社）入行 2013年4月 同行執行役員名古屋支店長 2019年6月 平成ビルディング株式会社専務執行役員 2025年4月 同社顧問 (現在に至る)	一株
3	なぎ い ずみ 風 泉 澄 (1982年5月25日生) (新 任)	2005年4月 日本生命保険相互会社入社 2014年7月 ファースト労務サービス社会保険労務士法人入所 2017年4月 社会保険労務士法人オフィストラスティ入所 2020年1月 VFM社会保険労務士事務所開設 2023年3月 VFM社会保険労務士法人代表社員 (現在に至る) (重要な兼職の状況) VFM社会保険労務士法人代表社員	一株

- (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. 片貝正氏は、社内出身の監査役候補者につき、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. 小林俊之氏及び皿泉澄氏は、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。
4. 小林俊之氏及び皿泉澄氏は、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 小林俊之氏は、銀行での職務経験に加え、経営者としても豊富な経験を有しており、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 皿泉澄氏は、社会保険労務士としての専門的知見を当社の監査に反映いただくため、社外監査役として選任をお願いするものであります。なお、同氏は社外取締役又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、社外監査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、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林俊之氏及び皿泉澄氏が本定時株主総会において選任が承認され、監査役に就任した場合は、両氏との間で同様の契約を締結する予定であります。
 - (3) 社外監査役候補者の皿泉澄氏は、2023年3月にV F M社会保険労務士法人を設立し、同法人の代表社員に就任しております。当社とV F M社会保険労務士法人との間には、資本関係及び取引関係はありません。
6. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要
当社は、監査役全員を被保険者とする役員等賠償責任保険契約を締結しており、被保険者が負担することとなる、その職務の執行に関して責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害が填補されます。なお、監査役候補者である片貝正氏、小林俊之氏及び皿泉澄氏が本定時株主総会において選任が承認され、監査役に就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。

以 上

事業報告

(自 2024年 4 月 1 日)
(至 2025年 3 月31日)

1. 企業集団の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

当連結会計年度における我が国経済は、雇用や所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって緩やかな回復が続くことが期待されております。ただし、物価上昇の継続による消費者マインドの下振れや、通商政策などアメリカの政策動向による影響などが、我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。

当社グループの属する不動産業界では、2025年 1 月 1 日時点の公示地価について、住宅地や商業地といった全用途の全国平均が前年比2.7%増と 4 年連続で上昇しております。

新築分譲マンション市場においては、2024年 1 月～12月の全国で発売された分譲マンションの平均価格は前年より2.9%上昇の6,082万円と 8 年連続で過去最高値を更新しました。一方、全国における発売戸数は前年比8.6%減の 5 万9,467戸と 3 年連続の減少となりました。これは、東北、四国は増加したものの、首都圏での3,870戸減、九州・沖縄での1,008戸減をはじめとしたその他のエリアが減少した結果によるものであります（㈱不動産経済研究所調査）。

このような事業環境の下、当社の主力事業である新築分譲マンション事業におきましては、当初の計画どおり16物件（地方圏13物件・首都圏 3 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、売上高は前年度より1,041百万円下回る30,883百万円（前期比3.3%減）、営業利益は1,245百万円（同27.0%減）、経常利益は765百万円（同43.6%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は497百万円（同45.0%減）と前期比減収減益となりました。

区 分	当社グループ（連結）	当 社（個別）
売 上 高（百万円）	30,883	27,728
営 業 利 益（百万円）	1,245	1,056
経 常 利 益（百万円）	765	713
当 期 純 利 益（百万円）	497	518
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	497	—

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16物件（地方圏13物件、首都圏3物件）で、予定どおりに竣工・引渡しとなりました。なお、3物件が初進出の都市であります。

クリアホームズ越谷大袋 (埼玉県越谷市) ※初進出	クリアホームズ仙台荒井駅前Ⅱ (宮城県仙台市若林区)
クリアホームズ朝霞台 (埼玉県朝霞市)	クリアホームズ万代町 アクアスクエア (徳島県徳島市)
クリアホームズ北上尾 (埼玉県上尾市) ※初進出	クリアホームズ長束 ザ・レジデンス (広島県広島市安佐南区)
クリアホームズ富山白銀町 グランビュー (富山県富山市)	クリアホームズ米子駅 ザ・レジデンス (鳥取県米子市) ※初進出
クリアホームズ札幌医大南 (北海道札幌市中央区)	クリアホームズ松山東高前 (愛媛県松山市)
クリアホームズ二十四軒 (北海道札幌市西区)	クリアホームズ道後上市 ザ・プレミアム (愛媛県松山市)
クリアホームズひばりが丘駅前 (北海道札幌市厚別区)	ザ・レジデンス高松 パークフロントタワー (香川県高松市)
クリアホームズ上の橋 (岩手県盛岡市)	クリアネクスト尾ノ上 レジデンス (熊本県熊本市東区)

この結果、売上高は26,937百万円（前期比3.9%減）、セグメント利益（営業利益）は1,856百万円（同19.3%減）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、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)

東京都心5区のビル賃貸市場におきましては、立地改善や拡張による成約があったものの、3月に大規模な解約の動きがみられたことにより、2025年3月時点の平均空室率が3.86%と前月比0.08ポイント下げました。また、賃料につきましては新築・既存ビルの平均月額賃料が3月時点で20,641円/坪と14ヶ月続けて上昇しております（三鬼商事㈱調査）。

このような環境下、当社は、ビル賃貸事業におきましては、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。

また、賃貸マンション事業におきましては、当連結会計年度に「クレアグレイス」シリーズとして、「クレアグレイス岸里（大阪府大阪市西成区、36戸）」「クレアグレイス鴨池（鹿児島県鹿児島市、32戸）」の2物件が竣工・賃貸開始となりました。

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588戸を加え、総管理戸数は14,618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、共用部分及び専有部分の設備に関するリニューアル工事のご提案、災害発生時におけるご入居者様同士のコミュニケーションツールのご提案等を行い、良好な居住空間・管理組合運営の維持向上など、お客様にとって価値あるサービスをご提供できるよう注力しております。

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・電気設備の更新工事及び給排水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3,913百万円（前期比1.5%増）、セグメント利益（営業利益）は512百万円（同0.2%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、1,058百万円であり、賃貸マンションの建設工事費等及び当社事業における業務システム強化等に伴う導入費用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、運転資金の借入及び返済を行いました。

借入額	65,210百万円
返済額	56,894百万円

当連結会計年度の竣工は16物件と前期比1物件減少しました。その結果、分譲プロジェクトの資金返済は前期比1,450百万円の減少となりました。

足元の仕入れは順調に推移しており、借入総額は前期比8,316百万円増加しております。

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。

(4) 対処すべき課題

当社の主力事業である新築分譲マンション事業においては、建築コストを中心とした販売原価上昇を主因とするマンション価格の値上がり、少子高齢化社会の進展、ライフスタイルの多様化等に対し機敏に対応する必要があると認識しております。これらの課題に対しては、次の①～③の対策を継続的に実施しております。

- ① 事業用地の仕入れ段階から建設会社と連携をとり、積極的に情報交換を行うことで構造面を中心に安心・安全を最優先にした上で極力原価を抑えること及び地域ごとのお客様の「価格吸収力・追随性」を慎重に見極め、お客様にご納得いただける価格設定を行うことに注力しております。また、事業環境の変化に柔軟に対応できるよう新たなパートナー建設会社の開拓を図っております。
- ② 少子高齢化が進む中で各地域の郊外から中心部への住み替えニーズ等に応えるべく、地方中核都市での新築分譲マンションの展開を推し進めております。需給バランスを見極めた上で、既に供給実績のある都市に加え、これまで供給実績のない都市へも進出・展開を図り、新たな需要の掘り起こしに注力しております。当連結会計年度には埼玉県越谷市・上尾市、鳥取県米子市に初進出いたしました（竣工・引渡しベース）。これにより当社のマンション供給都市数は81都市となりました。
- ③ ライフスタイルの多様化に対しては、少子高齢化、シングル・デュクス世帯の増加という社会的背景の中で少人数向けのコンパクトマンションの開発を首都圏・関西圏をはじめ、地方中核都市においても展開を開始しております。また、ファミリー向けのマンションにおいても世代や家族構成を考慮した間取り・仕様の提案を行うなど、画一的な商品の供給ではなく地域ごと物件ごとに一つ一つ手づくりすることでお客様に選ばれる商品の企画を心掛けております。

また、賃貸マンション事業においては、ライフスタイルの多様性を鑑み立ち上げた賃貸マンションブランドの「クレアグレイス」は、首都圏・関西圏をはじめとする大都市圏ばかりではなく、当社が推し進める地方中核都市の利便性の高い場所における開発、各地域における潜在需要の掘り起こしなど、特徴ある展開を推進しており、賃貸稼働中の6物件に加え、当連結会計年度に2物件が竣工・賃貸開始となりました。これにより「クレアグレイス」は、2021年2月の第一弾物件の竣工以来、8物件328戸が賃貸開始となっております。既に保有済みのオフィスビルの賃貸事業に加え、安定収益源の拡充に資する事業として賃貸マンション事業にも積極的に取り組んでまいります。

また、SDGs等「持続可能な社会の実現への取り組み」につきましても重要な継続課題として捉えており、分譲マンションに「ZEH-M Oriented」や「低炭素住宅」の採用を積極的に進めております。

資本業務提携先である株式会社九電工とは、今後とも連携を強化しつつ、環境に配慮した物件や多様な付加価値への更なる取り組みを進めてまいります。

以上の取り組みを継続実施していくことで、2025年5月公表の「グループ中期経営計画（2025～2027年度）」の達成に向けて邁進してまいります。

マンションは、同じ物件は二度とない「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) 財産及び損益の状況の推移（当社グループの状況）

区 分	第 63 期 2022年 3 月期	第 64 期 2023年 3 月期	第 65 期 2024年 3 月期	第 66 期 (当連結会計年度) 2025年 3 月期
売 上 高 (百万円)	29,314	30,391	31,925	30,883
経 常 利 益 (百万円)	925	1,260	1,356	765
親会社株主に帰属 する当期純利益 (百万円)	630	845	904	497
1 株当たり当期純利益 (円)	70.62	88.67	94.70	51.90
総 資 産 (百万円)	29,242	28,963	36,590	45,415
純 資 産 (百万円)	8,350	9,086	9,943	10,256
1 株当たり純資産額 (円)	871.71	953.29	1,040.10	1,069.37

(当社の状況)

区 分	第 63 期 2022年 3 月期	第 64 期 2023年 3 月期	第 65 期 2024年 3 月期	第 66 期 (当事業年度) 2025年 3 月期
売 上 高 (百万円)	26,286	27,360	28,798	27,728
経 常 利 益 (百万円)	782	1,172	1,328	713
当 期 純 利 益 (百万円)	571	842	946	518
1 株当たり当期純利益 (円)	64.11	88.31	99.07	54.12
総 資 産 (百万円)	28,810	28,472	36,087	45,022
純 資 産 (百万円)	7,753	8,486	9,385	9,719
1 株当たり純資産額 (円)	809.41	890.31	981.67	1,013.35

(6) 重要な親会社及び子会社の状況

- 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（2025年3月31日現在）

事 業 区 分	事 業 内 容
不 動 産 販 売 事 業	開発事業及びこれに関する企画、調査等 土地及び建物の売買、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、マンションの賃貸 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、マンション及び戸建の増改築
そ の 他 の 事 業	損害保険代理及び生命保険の募集に関する業務等

(8) 事 業 所（2025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）
中国支店（広島県広島市中区）
四国支店（愛媛県松山市南堀端町）
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（2025年3月31日現在）

① 当社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
184名	12名増

（注）従業員には雇員・パート等は含んでおりません。

② 当社の従業員の状況

従業員数	前年度末比増減	平均年令	平均勤続年数
95名	6名増	45.0才	14.4年

(10) 主要な借入先の状況（2025年3月31日現在）

借入先	借入額
株式会社みずほ銀行	4,569百万円
株式会社愛媛銀行	2,461百万円
株式会社西日本シティ銀行	1,921百万円
株式会社りそな銀行	1,683百万円
株式会社三井住友銀行	1,530百万円
株式会社京都銀行	1,487百万円
株式会社四国銀行	1,430百万円
株式会社池田泉州銀行	1,364百万円
株式会社もみじ銀行	1,273百万円
株式会社あおぞら銀行	1,230百万円
株式会社千葉興業銀行	1,181百万円
株式会社三菱UFJ銀行	1,110百万円

（注）2025年3月31日現在の借入残高が、10億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、吸収分割又は新設分割の状況

該当事項はありません。

(12) 他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

(13) 吸収合併又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況

該当事項はありません。

(14) 他の会社の株式その他の持分又は新株予約権等の取得又は処分の状況

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（2025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 9,681,600株（うち、自己株式90,454株）
- (3) 株主数 2,280名（前期末比93名増）
（うち、議決権を有する株主1,573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
株式会社九電工	2,910,600株	30.34%
田中哲	1,049,600	10.94
三好俊男	389,200	4.05
セントラル総合開発社員持株会	249,400	2.60
渡部文悟	235,400	2.45
福本統一	229,600	2.39
東京海上日動火災保険株式会社	226,000	2.35
株式会社広島銀行	206,000	2.14
株式会社四国銀行	170,000	1.77
損害保険ジャパン株式会社	132,000	1.37

- (注) 1. 持株比率については、自己株式（90,454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。
2. 上記大株主の田中哲氏は、2024年9月13日に逝去されましたが、名義書換未了のため、2025年3月31日現在における株主名簿上の名義で記載しております。

(5) 当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況

区分	株式数	交付対象者数
取締役（社外取締役を除く）	11,299株	5名

(6) 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) 取締役及び監査役の氏名等（2025年3月31日現在）

氏 名	地 位	担当及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
田 中 光太郎	専 務 取 締 役	不動産事業本部長兼開発事業部長
秋 草 威 之	常 務 取 締 役	経理本部長兼経理部長兼総務・ＩＲ担当
野 口 知 直	常 務 取 締 役	社長室兼人事・不動産運営・事務管理担当
鳥 山 亜 弓	取 締 役	弁護士、公認会計士、株式会社インターファクトリー社外取締役（非常勤）、独立行政法人医薬品医療機器総合機構監事（非常勤）
五十里 秀一朗	取 締 役	税理士、五十里会計事務合同会社代表社員、株式会社ステップ社外監査役（非常勤）
三 宅 康 司	常 勤 監 査 役	
松 尾 典 男	監 査 役	
若 山 巖太郎	監 査 役	公認会計士、税理士、株式会社ＯＣＳパートナーズ代表取締役、スターゼン株式会社 社外監査役（非常勤）

- (注) 1. 取締役鳥山亜弓氏及び五十里秀一朗氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 取締役鳥山亜弓氏及び五十里秀一朗氏につきましては、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. 監査役松尾典男氏及び若山巖太郎氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
4. 監査役松尾典男氏及び若山巖太郎氏につきましては、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. 取締役鳥山亜弓氏は、弁護士及び公認会計士の資格を有しており、法務、財務及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. 取締役五十里秀一朗氏は、税理士の資格を有しており、財務及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。
7. 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、財務及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. 監査役若山巖太郎氏は、公認会計士及び税理士の資格を有しており、財務及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. 寺本大介氏は、2024年6月30日付にて辞任により取締役を退任いたしました。なお、退任時の地位及び担当は、常務取締役関西支店担当であります。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、社外取締役及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) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しており、当該保険契約により被保険者がその地位に基づいて行った行為に起因して、保険契約期間中に被保険者に対して損害賠償請求がなされた場合の法律上の損害賠償金及び争訟費用等を填補することとしております。ただし、故意又は重過失に起因する損害賠償請求については填補されません。

当該保険契約の被保険者は、当社及び子会社の取締役、監査役、執行役員、管理職従業員であります。

当該保険契約の保険料は全額当社が負担しております。

(4) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等

① 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針（以下、「決定方針」という。）を定めており、その概要は以下のとおりであり、また、決定方針の決定方法は、2022年6月24日開催の取締役会において決議しております。

ア. 当社の取締役の報酬は、企業の持続的な成長と企業価値の向上を図るインセンティブとして十分に機能し得る報酬体系とし、個々の報酬決定については、その経験・役位・職務内容・責務等に応じた水準となるよう設定することを基本方針とする。具体的には、業務執行取締役の報酬は、固定報酬（基本報酬）、業績連動報酬等（賞与）及び非金銭報酬等（株式報酬）により構成し、監督機能を担う社外取締役については、その職務を鑑み、基本報酬のみを支払うこととする。

イ. 当社の取締役の基本報酬は、月例の固定報酬とし、その経験・役位・職務内容・責務等に加え、当社の業績・従業員給与水準等も考慮しながら、総合的に勘案して決定するものとする。

ウ. 当社の取締役の業績連動報酬等は、事業年度ごとの業績向上に対する意識を高めるため業績指標を反映した金銭報酬とし、各事業年度の連結経常利益の額及び目標値に対する達成度合いを勘案して取締役会で決定する額を賞与として毎年、一定の時期に支給する。

エ. 非金銭報酬等は、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めるため譲渡制限付株式報酬とし、各事業年度の連結経常利益の額及び目標値に対する達成度合いを勘案して取締役会で決定する株数を毎年、一定の時期に付与する。

オ. 業務執行取締役の種類別の報酬割合については、業績により変動する業績連動報酬等（賞与）及び非金銭報酬等（株式報酬）の額により変わるため具体的な割合は定めないものとする。ただし、業務執行取締役の基本報酬、業績連動報酬等（賞与）、非金銭報酬等（株式報酬）の報酬構成割合については、その客観性・妥当性を担保するため取締役会の下に設置する指名・報酬委員会に原案を諮問し答申を得た上で決定するものとする。

カ. 個人別の報酬額について、取締役会決議に基づき、代表取締役社長がその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役の基本報酬の額及び各取締役の賞与の評価配分とする。手続きとしては、人事担当役員が個人別の報酬額について報酬の決定に関する方針に基づき算定し、代表取締役社長に提案する。代表取締役社長は内容を精査し、客観性・公平性を担保するため指名・報酬委員会に原案を諮問し答申を得た上で決定するものとする。

なお、株式報酬は指名・報酬委員会の答申を踏まえ、取締役会で取締役個人別の割当株式数を決議する。

② 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

ア. 取締役の報酬限度額は、2006年6月29日開催の第47期定時株主総会において年額3億円以内と決議されております（使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない）。

当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は11名であります（社外取締役はおりません）。また、上記の報酬枠とは別枠で2022年6月24日開催の第63期定時株主総会において、譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬債権として年額15百万円以内、株式の上限を年60,000株以内（社外取締役は付与対象外）と決議しております。

当該定時株主総会終結時点の取締役（社外取締役を除く。）の員数は6名であります。

イ. 監査役の報酬限度額は、2005年6月29日開催の第46期定時株主総会において年額40百万円以内と決議されております。

当該定時株主総会終結時点の監査役の員数は4名（うち、社外監査役は3名）であります。

③ 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

当社においては、取締役会の委任決議に基づき代表取締役社長田中洋一が取締役の個人別の報酬額の具体的内容を決定しております。その権限の内容は、各取締役の基本報酬の額及び各取締役の賞与の評価配分であり、これらの権限を委任した理由は、当社全体の業績を俯瞰しつつ各取締役の担当領域や職責の評価を行うには、代表取締役社長が最も適しているからであります。

取締役会は、当該権限が代表取締役社長によって適切に行使されるよう指名・報酬委員会に原案を諮問し答申を得て客観性・公平性を担保するなどの措置を講じており、当該手続きを経て取締役の個人別の報酬額が決定されていることから、取締役会はその内容が決定方針に沿うものであると判断しております。

④ 取締役及び監査役の報酬等の総額等

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)			対象となる役員 の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬等 (賞与)	非金銭報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	87,414	76,375	5,170	5,868	6
監査役 (社外監査役を除く)	10,800	10,800	—	—	1
社外取締役	8,400	8,400	—	—	2
社外監査役	7,200	7,200	—	—	2

- (注) 1. 業績連動報酬等として取締役に対して賞与を支給しております。
業績連動報酬等の額の算定の基礎として選定した業績指標の内容は、連結経常利益の額であり、当該業績指標を選定した理由は、事業年度ごとの業績向上に対する意識を高め、単年度の業績指標の目標値とするためであります。また、業績連動報酬等の額の算定方法は、連結経常利益の額及び目標値に対する達成度合いに応じた算定方法としております。
なお、当連結会計年度を含む連結経常利益額の推移は16ページの「1. (5) 財産及び損益の状況の推移 (当社グループの状況)」に記載のとおりであります。
2. 上記報酬等の総額には、2024年4月から2025年3月までの当事業年度に係る取締役4名に対する役員賞与引当金繰入額7,170,000円が含まれております。
3. 取締役の報酬は、2024年6月30日付にて辞任により退任された寺本大介氏の報酬を含む2024年4月から2025年3月までの当事業年度の金額を表記しております。
4. 非金銭報酬は、譲渡制限付株式報酬制度に基づく当事業年度における費用計上額であります。
当該譲渡制限付株式報酬制度の内容は22～23ページの「(4) ①取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項」に記載のとおりであり、当事業年度において、自己株式処分により当社の取締役(社外取締役を除く)及び執行役員に対して割り当てた譲渡制限付株式は、取締役5名分11,299株及び執行役員10名分19,444株となります。

(5) 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及び当社と当該他の法人等との関係

社 外 取 締 役	鳥 山 亜 弓	－
社 外 取 締 役	五十里 秀一郎	五十里会計事務合同会社 代表社員
社 外 監 査 役	松 尾 典 男	－
社 外 監 査 役	若 山 巖太郎	株式会社ＯＣＳパートナーズ 代表取締役

- (注) 1. 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、資本関係及び取引関係はありません。
2. 社外取締役五十里秀一郎氏が代表社員を務める五十里会計事務合同会社と当社との間には、資本関係及び取引関係はありません。また、同氏が運営する税理士事務所と当社との間には、資本関係及び取引関係はありません。
3. 社外監査役若山巖太郎氏が代表取締役を務める株式会社ＯＣＳパートナーズと当社との間には、資本関係及び取引関係はありません。また、同氏が運営する公認会計士・税理士事務所と当社との間には、資本関係及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及び当社と当該他の法人等との関係

社 外 取 締 役	鳥 山 亜 弓	株式会社インターファクトリー 社外取締役 (非常勤) 独立行政法人医薬品医療機器総合機構 監事 (非常勤)
社 外 取 締 役	五十里 秀一郎	株式会社ステップ 社外監査役 (非常勤)
社 外 監 査 役	松 尾 典 男	－
社 外 監 査 役	若 山 巖太郎	スターゼン株式会社 社外監査役 (非常勤)

- (注) 1. 社外取締役鳥山亜弓氏が社外取締役を務める株式会社インターファクトリー及び監事を務める独立行政法人医薬品医療機器総合機構と当社との間には、資本関係及び取引関係はありません。
2. 社外取締役五十里秀一郎氏が社外監査役を務める株式会社ステップと当社との間には、資本関係及び取引関係はありません。
3. 社外監査役若山巖太郎氏が社外監査役を務めるスターゼン株式会社と当社との間には、資本関係及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

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	主な活動状況
社 外 取 締 役	鳥 山 亜 弓	当事業年度開催の取締役会16回全てに出席し、主に弁護士及び公認会計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。また、深い専門的知見を経営に活かす視点から、当社経営の妥当性・適正性を確保するための発言、活動を行うとともに、当社取締役会の実効性向上に貢献しております。
社 外 取 締 役	五十里 秀一郎	当事業年度開催の取締役会16回全てに出席し、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。また、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発言、活動を行うとともに、当社取締役会の実効性向上に貢献しております。
社 外 監 査 役	松 尾 典 男	当事業年度開催の取締役会16回全てに出席、また、当事業年度開催の監査役会18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を基に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。また、当社取締役会の実効性向上に貢献しております。
社 外 監 査 役	若 山 巖太郎	当事業年度開催の取締役会16回全てに出席、また、当事業年度開催の監査役会18回全てに出席し、主に公認会計士及び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。また、当社取締役会の実効性向上に貢献しております。

イ. 社外役員の意見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 31,970千円

当社及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 31,970千円

(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及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) 解任又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、会計監査人の解任又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. 会社の体制及び方針

(1) 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業務の適正を確保するための体制

当社は、2006年4月24日開催の取締役会において「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日開催の取締役会では「反社会的勢力との関係遮断・排除する体制」、同年4月25日開催の取締役会において「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日開催の取締役会において、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及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」に基づいて保存及び管理を行う。

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、全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及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、監査役会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 当社及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、全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、中期経営計画及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、及び使用人の職務の執行が法令及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 取締役及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
取締役及び使用人は、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及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、会計基準及びその変更
 - ・社内稟議書及び監査役から要求された会議議事録の回付の義務付け
 - ・業績及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及び通報の内容
- ア. 取締役及び使用人が監査役に報告をする体制
- a. 取締役及び使用人は、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。
 - b. 取締役及び使用人は、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。
 - c. 監査部及び総務部は、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、監査役及び使用人が当社の監査役に報告をするための体制
- a. 子会社の取締役及び使用人は、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。
 - b. 子会社の取締役及び使用人は、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。
 - c. 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
当社及び子会社のコンプライアンス規則に、通報及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 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払い、及び費用、又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、その整備及び運用に努める。
- 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、法令及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

当社及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、当社及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、社内研修での教育及び会議体での説明を行い、法令及び定款を遵守するための取り組みを継続的に行っております。

また、当社及び子会社は、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、各支店及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、当社及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。

財務体質の強化につきましては一定の成果を得たものと認識し、将来想定される事業環境の変化の中でもこの財務健全性を維持しつつ、上記方針に加え、得られた利益を①企業価値の向上に資する投資戦略の増強、並びに②配当政策の安定的伸長の2点に振り向けることを、より強く意識して実行してまいりました。

当期（第66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、1株当たり14円の配当をさせていただく所存であります。

また、グループ中期経営計画（2025～2027年度）において、『得られた利益を①「企業価値の向上に資する投資戦略の増強」並びに②「連結配当性向30%程度を目途とした株主還元」の2点に振り向けることを、より強く意識して実行してまいります。』と、新たな方針を掲げました。

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

(2025年3月31日現在)

(単位：千円)

| 科 目                    | 金 額               | 科 目                          | 金 額               |
|------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|
| <b>(資 産 の 部)</b>       |                   | <b>(負 債 の 部)</b>             |                   |
| <b>流 動 資 産</b>         | <b>32,624,609</b> | <b>流 動 負 債</b>               | <b>15,468,755</b> |
| 現 金 及 び 預 金            | 978,251           | 支 払 手 形 及 び 買 掛 金            | 800,082           |
| 受 取 手 形                | 48,625            | 短 期 借 入 金                    | 12,306,008        |
| 売 掛 金                  | 189,219           | リ ー ス 債 務                    | 1,405             |
| 販 売 用 不 動 産            | 6,824,867         | 未 払 法 人 税 等                  | 61,516            |
| 不 動 産 事 業 支 出 金        | 23,436,912        | 不 動 産 事 業 受 入 金              | 991,743           |
| 貯 蔵 品                  | 6,417             | 賞 与 引 当 金                    | 138,885           |
| そ の 他                  | 1,141,835         | 役 員 賞 与 引 当 金                | 9,080             |
| 貸 倒 引 当 金              | △1,520            | そ の 他                        | 1,160,032         |
| <b>固 定 資 産</b>         | <b>12,791,330</b> | <b>固 定 負 債</b>               | <b>19,690,642</b> |
| <b>有 形 固 定 資 産</b>     | <b>11,634,273</b> | 長 期 借 入 金                    | 18,390,971        |
| 建 物 及 び 構 築 物          | 3,863,564         | リ ー ス 債 務                    | 2,606             |
| 機 械 装 置 及 び 運 搬 具      | 5,610             | 長 期 未 払 金                    | 151,660           |
| 土 地                    | 7,419,372         | 再評価に係る繰延税金負債                 | 866,865           |
| リ ー ス 資 産              | 3,502             | 退 職 給 付 に 係 る 負 債            | 9,805             |
| 建 設 仮 勘 定              | 306,659           | そ の 他                        | 268,733           |
| そ の 他                  | 35,563            | <b>負 債 合 計</b>               | <b>35,159,397</b> |
| <b>無 形 固 定 資 産</b>     | <b>159,307</b>    | <b>(純 資 産 の 部)</b>           |                   |
| ソ フ ト ウ ェ ア            | 50,378            | <b>株 主 資 本</b>               | <b>9,418,968</b>  |
| ソ フ ト ウ ェ ア 仮 勘 定      | 102,420           | 資 本 金                        | 1,352,702         |
| そ の 他                  | 6,508             | 資 本 剰 余 金                    | 1,026,250         |
| <b>投 資 そ の 他 の 資 産</b> | <b>997,748</b>    | 利 益 剰 余 金                    | 7,076,715         |
| 投 資 有 価 証 券            | 232,198           | 自 己 株 式                      | △36,700           |
| 繰 延 税 金 資 産            | 46,332            | <b>そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額</b> | <b>837,573</b>    |
| そ の 他                  | 764,868           | そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金      | 96,875            |
| 貸 倒 引 当 金              | △45,650           | 土 地 再 評 価 差 額 金              | 740,697           |
| <b>資 産 合 計</b>         | <b>45,415,939</b> | <b>純 資 産 合 計</b>             | <b>10,256,542</b> |
|                        |                   | <b>負 債 純 資 産 合 計</b>         | <b>45,415,939</b> |

連結損益計算書

(自 2024年 4 月 1 日)  
(至 2025年 3 月31日)

(単位：千円)

| 科 目             | 金 額     |            |
|-----------------|---------|------------|
| 売上高             |         | 30,883,220 |
| 売上原価            |         | 25,122,558 |
| 売上総利益           |         | 5,760,661  |
| 販売費及び一般管理費      |         | 4,515,172  |
| 営業利益            |         | 1,245,489  |
| 営業外収益           |         |            |
| 受取利息及び配当金       | 8,452   |            |
| 受取賃貸料           | 10,639  |            |
| 雇用調整助成金         | 1,044   |            |
| 受取保険金           | 20,687  |            |
| 投資有価証券売却益       | 39,408  |            |
| その他             | 569     | 80,801     |
| 営業外費用           |         |            |
| 支払利息            | 503,540 |            |
| その他             | 57,467  | 561,007    |
| 経常利益            |         | 765,283    |
| 特別利益            |         |            |
| 固定資産売却益         | 320     | 320        |
| 税金等調整前当期純利益     |         | 765,604    |
| 法人税、住民税及び事業税    | 261,766 |            |
| 法人税等調整額         | 6,491   | 268,257    |
| 当期純利益           |         | 497,346    |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 |         | 497,346    |

招集通知

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告書

# 連結株主資本等変動計算書

(自 2024年 4 月 1 日)  
(至 2025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<br>合 計 |
| 当 期 首 残 高               | 1,352,702 | 1,023,137 | 6,751,455 | △49,173 | 9,078,122   |
| 当 期 変 動 額               |           |           |           |         |             |
| 剰 余 金 の 配 当             |           |           | △172,087  |         | △172,087    |
| 親会社株主に帰属<br>する当期純利益     |           |           | 497,346   |         | 497,346     |
| 自己株式の処分                 |           | 3,113     |           | 12,473  | 15,586      |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |           |           |           |         |             |
| 当 期 変 動 額 合 計           | —         | 3,113     | 325,259   | 12,473  | 340,846     |
| 当 期 末 残 高               | 1,352,702 | 1,026,250 | 7,076,715 | △36,700 | 9,418,968   |

|                         | そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 |                |                        | 純資産合計      |
|-------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|------------|
|                         | その他有価証<br>券評価差額金      | 土地再評価<br>差 額 金 | そ の 他 の 包 括<br>利益累計額合計 |            |
| 当 期 首 残 高               | 100,245               | 765,449        | 865,695                | 9,943,817  |
| 当 期 変 動 額               |                       |                |                        |            |
| 剰 余 金 の 配 当             |                       |                |                        | △172,087   |
| 親会社株主に帰属<br>する当期純利益     |                       |                |                        | 497,346    |
| 自己株式の処分                 |                       |                |                        | 15,586     |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） | △3,369                | △24,751        | △28,121                | △28,121    |
| 当 期 変 動 額 合 計           | △3,369                | △24,751        | △28,121                | 312,724    |
| 当 期 末 残 高               | 96,875                | 740,697        | 837,573                | 10,256,542 |

## 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

全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

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)  
移動平均法による原価法

市場価格のない株式等

##### ② デリバティブ

時価法

##### ③ 棚卸資産

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) 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) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は、以下のとおりであります。

- ① 不動産販売事業  
不動産販売事業に係る収益は、主に分譲マンションの販売であり、顧客との販売契約に基づいて顧客へ引渡す履行義務を負っております。当該履行義務は分譲マンションを引渡す一時点において、顧客が当該分譲マンションに対する支配を獲得して充足されると判断し、引渡した時点で収益を認識しております。
- ② 不動産管理事業  
不動産管理事業に係る収益は、主に顧客との管理契約に基づいて管理業務を提供する履行義務を負っております。当該履行義務は、顧客への管理業務の提供が一定期間にわたり、時の経過とともに充足されると判断し、契約期間に応じて均等按分し収益を認識しております。

(5) 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
  - 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 控除対象外消費税等の会計処理

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、また、資産に係る控除対象外消費税等については、長期前払消費税等(投資その他の資産・その他)とし、5年間で償却を行っております。

④ 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社及び連結子会社は、グループ通算制度を適用しており、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

5 会計方針の変更

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20－3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65－2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結計算書類への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結計算書類における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。なお、当該会計方針の変更による連結計算書類への影響はありません。

6 追加情報

(法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正)

税法の改正に伴い、2026年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

この変更により、当連結会計年度の繰延税金資産(繰延税金負債の金額を控除した金額)が552千円減少し、その他有価証券評価差額金が1,235千円減少し、法人税等調整額が683千円増加しております。また、再評価に係る繰延税金負債は24,751千円増加し、土地再評価差額金が同額減少しております。

## 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                                                                                                                   | 2,706,711千円  |
| 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                                                                                                                             | 3,015,563千円  |
| 不動産事業支出金                                                                                                                           | 22,842,787千円 |
| 建物及び構築物                                                                                                                            | 3,808,456千円  |
| 機械装置及び運搬具                                                                                                                          | 5,610千円      |
| 土地                                                                                                                                 | 7,224,463千円  |
| 建設仮勘定                                                                                                                              | 298,689千円    |
| 計                                                                                                                                  | 37,195,570千円 |
| 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)を全国不動産信用保証(株)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357,200千円(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                                                                                                                              | 7,080,670千円  |
| 長期借入金                                                                                                                              | 22,605,909千円 |
| 計                                                                                                                                  | 29,686,579千円 |
| 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                                                                                             | 5,293,125千円  |
| 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                                                                                                   | △145,468千円   |
| 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                                                                                               | △233,495千円   |
| 5 特別当座貸越契約及びコミットメントライン契約                                                                                                           |              |
| 当社グループにおいては運転資金等の効率的な調達を行うため取引銀行13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                                                                                                                            | 13,716,000千円 |
| 借入実行残高                                                                                                                             | 10,757,000千円 |
| 差引額                                                                                                                                | 2,959,000千円  |



### 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<br>株式数(株) | 当連結会計年度増加<br>株式数(株) | 当連結会計年度減少<br>株式数(株) | 当連結会計年度末<br>株式数(株) |
|-------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 発行済株式 |                     |                     |                     |                    |
| 普通株式  | 9,681,600           | —                   | —                   | 9,681,600          |
| 合 計   | 9,681,600           | —                   | —                   | 9,681,600          |

#### 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<br>総額(千円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日            | 効力発生日          |
|----------------------|-------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 2024年6月21日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 172,087        | 18              | 2024年<br>3月31日 | 2024年<br>6月24日 |

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

2025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<br>種 類 | 配当の原資 | 配当金の<br>総額(千円) | 1株当たり<br>配当額(円) | 基準日            | 効力発生日          |
|----------------------|------------|-------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 2025年6月26日<br>定時株主総会 | 普通株式       | 利益剰余金 | 134,276        | 14              | 2025年<br>3月31日 | 2025年<br>6月27日 |

#### 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を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する場合があります。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

2025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、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません((※3)参照)。

|          | 連結貸借対照表<br>計上額(千円) | 時価(千円)     | 差額(千円)  |
|----------|--------------------|------------|---------|
| 投資有価証券   |                    |            |         |
| その他有価証券  | 228,458            | 228,458    | —       |
| 資産計      | 228,458            | 228,458    | —       |
| 長期借入金    | 22,770,909         | 22,753,109 | △17,799 |
| 負債計      | 22,770,909         | 22,753,109 | △17,799 |
| デリバティブ取引 | —                  | —          | —       |

- (※1) 「現金及び預金」「受取手形」「売掛金」「支払手形及び買掛金」「短期借入金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- (※2) 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<br>連結貸借対照表計上額<br>(千円) | 取得原価<br>(千円) | 差額<br>(千円) |
|----------------------------|---------------------------------|--------------|------------|
| 連結貸借対照表計上額が<br>取得原価を超えるもの  |                                 |              |            |
| 株式                         | 206,995                         | 64,793       | 142,201    |
| 小計                         | 206,995                         | 64,793       | 142,201    |
| 連結貸借対照表計上額が<br>取得原価を超えないもの |                                 |              |            |
| 株式                         | 21,463                          | 23,503       | △2,040     |
| 小計                         | 21,463                          | 23,503       | △2,040     |
| 合計                         | 228,458                         | 88,297       | 140,161    |

- (※3) 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。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は、以下のとおりであります。

| 区分    | 連結貸借対照表計上額<br>(千円) |
|-------|--------------------|
| 非上場株式 | 3,740              |

### 3 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

| 区分      | 時価(千円)  |      |      |         |
|---------|---------|------|------|---------|
|         | 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      | 228,458 | —    | —    | 228,458 |

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

| 区分    | 時価(千円) |            |      |            |
|-------|--------|------------|------|------------|
|       | レベル1   | レベル2       | レベル3 | 合計         |
| 長期借入金 | —      | 22,753,109 | —    | 22,753,109 |

(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

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

#### 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、元利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、レベル2の時価に分類しております。

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 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2,959,000千円)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等(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345,617千円(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<br>残高(千円) | 当連結会計年度<br>増減額(千円) | 当連結会計年度末<br>残高(千円) |                 |
| 10,225,608          | 807,933            | 11,033,542         | 11,416,878      |

- (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、増加額は賃貸マンションの建設工事費等(940,914千円)及びオフィスビル等のリニューアル工事(20,064千円)であり、主な減少額は減価償却費(132,982千円)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 収益認識に関する注記

### 1 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

|               | 報告セグメント             |                        |            | その他<br>(千円)<br>(注) 1 | 合計<br>(千円) |
|---------------|---------------------|------------------------|------------|----------------------|------------|
|               | 不動産<br>販売事業<br>(千円) | 不動産賃貸<br>・管理事業<br>(千円) | 計<br>(千円)  |                      |            |
| 売上高           |                     |                        |            |                      |            |
| 顧客との契約から生じる収益 | 26,932,306          | 3,238,554              | 30,170,860 | 42,071               | 30,212,932 |
| その他の収益        | 5,447               | 664,840                | 670,287    | —                    | 670,287    |
| 外部顧客への売上高     | 26,937,753          | 3,903,394              | 30,841,148 | 42,071               | 30,883,220 |

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、保険代理事業等を含んでおります。

2 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)に基づく賃貸収入を含んでおります。

### 2 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「4 会計方針に関する事項 (4) 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 当該連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

#### (1) 契約残高等

契約負債の内訳は、以下のとおりであります。

|            |             |
|------------|-------------|
| 契約負債(期首残高) | 1,241,695千円 |
| 契約負債(期末残高) | 1,003,929千円 |

連結貸借対照表上、契約負債は、流動負債の「不動産事業受入金」及び「その他」に計上しており、主に不動産販売事業における不動産売買契約に基づいて、顧客から受け取った手付金等の前受金に関するものであります。当連結会計年度に認識した収益のうち、当連結会計年度期首に含まれていた金額は967,035千円であります。

#### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

当連結会計年度末時点における未履行の履行義務残高は、以下のとおりであります。

|         | 1年以内         | 1年超         | 合計           |
|---------|--------------|-------------|--------------|
| 当連結会計年度 | 12,038,124千円 | 1,100,286千円 | 13,138,410千円 |

Ⅶ 1 株当たり情報に関する注記

1 1 株当たり純資産額

1,069円37銭

2 1 株当たり当期純利益

51円90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) 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

(2025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	32,248,072	流 動 負 債	15,611,312
現 金 及 び 預 金	826,063	買 掛 金	10,400
売 掛 金	1,649	不 動 産 事 業 未 払 金	577,253
不 動 産 事 業 未 収 入 金	17,272	短 期 借 入 金	12,806,008
販 売 用 不 動 産	6,824,867	リ ー ス 債 務	805
不 動 産 事 業 支 出 金	23,436,912	未 払 金	86,803
貯 蔵 品	6,123	未 払 費 用	112,399
前 払 費 用	312,952	未 払 法 人 税 等	18,782
そ の 他	822,432	前 受 金	40,464
貸 倒 引 当 金	△201	不 動 産 事 業 受 入 金	991,743
固 定 資 産	12,774,594	預 り 金	841,550
有 形 固 定 資 産	11,634,409	賞 与 引 当 金	110,596
建 物	3,798,244	役 員 賞 与 引 当 金	7,170
構 築 物	68,188	そ の 他	7,334
機 械 及 び 装 置	5,610	固 定 負 債	19,692,124
工 具、器 具 及 び 備 品	34,726	長 期 借 入 金	18,390,971
土 地	7,419,372	リ ー ス 債 務	1,037
リ ー ス 資 産	1,607	長 期 未 払 金	151,660
建 設 仮 勘 定	306,659	再 評 価 に 係 る 繰 延 税 金 負 債	866,865
無 形 固 定 資 産	158,295	退 職 給 付 引 当 金	5,523
ソ フ ト ウ ェ ア	49,366	長 期 預 り 敷 金 保 証 金	259,317
ソ フ ト ウ ェ ア 仮 勘 定	102,420	そ の 他	16,747
そ の 他	6,508	負 債 合 計	35,303,436
投 資 そ の 他 の 資 産	981,890	(純 資 産 の 部)	
投 資 有 価 証 券	232,198	株 主 資 本	8,881,657
関 係 会 社 株 式	10,000	資 本	1,352,702
長 期 前 払 費 用	198,895	資 本 剰 余 金	1,026,250
繰 延 税 金 資 産	27,300	資 本 準 備 金	1,017,635
長 期 預 託 保 証 金	419,600	そ の 他 資 本 剰 余 金	8,614
そ の 他	139,545	利 益 剰 余 金	6,539,404
貸 倒 引 当 金	△45,650	利 益 準 備 金	83,500
資 産 合 計	45,022,667	そ の 他 利 益 剰 余 金	6,455,904
		別 途 積 立 金	800,000
		繰 越 利 益 剰 余 金	5,655,904
		自 己 株 式	△36,700
		評 価 ・ 換 算 差 額 等	837,573
		そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	96,875
		土 地 再 評 価 差 額 金	740,697
		純 資 産 合 計	9,719,231
		負 債 純 資 産 合 計	45,022,667

損 益 計 算 書

(自 2024年 4 月 1 日)
(至 2025年 3 月31日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		27,728,969
売 上 原 価		22,307,667
売 上 総 利 益		5,421,302
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		4,365,225
営 業 利 益		1,056,076
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	158,339	
受 取 賃 貸 料	14,110	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	39,408	
そ の 他	15,200	227,058
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	512,225	
そ の 他	57,467	569,692
経 常 利 益		713,442
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	320	320
税 引 前 当 期 純 利 益		713,763
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	185,905	
法 人 税 等 調 整 額	9,254	195,159
当 期 純 利 益		518,604

招 集 ご 通 知

株 主 総 会 参 考 書 類

事 業 報 告

連 結 計 算 書 類

計 算 書 類

監 査 報 告 書

株主資本等変動計算書

(自 2024年 4 月 1 日)
(至 2025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 準 備 本 金	そ の 他 資 剰 余 本 金	資 剰 余 本 金 計	利 準 備 益 金	そ の 他 利 益 剰 余 金	
						別 途 積 立 金	繰 越 利 益 剰 余 金
当 期 首 残 高	1,352,702	1,017,635	5,501	1,023,137	83,500	800,000	5,309,387
当 期 変 動 額							
剰余金の配当							△172,087
当 期 純 利 益							518,604
自己株式の処分			3,113	3,113			
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	—	—	3,113	3,113	—	—	346,516
当 期 末 残 高	1,352,702	1,017,635	8,614	1,026,250	83,500	800,000	5,655,904

	株 主 資 本			評 価 ・ 換 算 差 額 等			純資産合計
	利益剰余金	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 金	評価・換算 差額等合計	
	利益剰余金 合 計						
当 期 首 残 高	6,192,887	△49,173	8,519,554	100,245	765,449	865,695	9,385,249
当 期 変 動 額							
剰余金の配当	△172,087		△172,087				△172,087
当 期 純 利 益	518,604		518,604				518,604
自己株式の処分		12,473	15,586				15,586
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）				△3,369	△24,751	△28,121	△28,121
当期変動額合計	346,516	12,473	362,103	△3,369	△24,751	△28,121	333,982
当 期 末 残 高	6,539,404	△36,700	8,881,657	96,875	740,697	837,573	9,719,231

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

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)

移動平均法による原価法

市場価格のない株式等

(2) デリバティブ

時価法

(3) 棚卸資産

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 重要な収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は、以下のとおりであります。

(1) 不動産販売事業

不動産販売事業に係る収益は、主に分譲マンションの販売であり、顧客との販売契約に基づいて顧客へ引渡す履行義務を負っております。当該履行義務は分譲マンションを引渡す一時点において、顧客が当該分譲マンションに対する支配を獲得して充足されると判断し、引渡した時点で収益を認識しております。

(2) 不動産管理事業

不動産管理事業に係る収益は、主に顧客との管理契約に基づいて管理業務を提供する履行義務を負っております。当該履行義務は、顧客への管理業務の提供が一定期間にわたり、時の経過とともに充足されると判断し、契約期間に応じて均等按分し収益を認識しております。

5 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) 控除対象外消費税等の会計処理

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、また、資産に係る控除対象外消費税等については、長期前払消費税等(投資その他の資産・その他)とし、5年間で償却を行っております。

6 会計方針の変更

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20－3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65－2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による計算書類への影響はありません。

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	2,704,065千円
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	3,015,563千円
	不動産事業支出金	22,842,787千円
	建物	3,744,918千円
	構築物	65,897千円
	機械及び装置	5,610千円
	土地	7,224,463千円
	建設仮勘定	298,689千円
	関係会社株式	10,000千円
	計	37,207,929千円
	上記のほか、保証基金預託金60,000千円(長期預託保証金)を全国不動産信用保証(株)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357,200千円(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	7,080,670千円
	長期借入金	22,605,909千円
	計	29,686,579千円
	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	22,334千円
	長期金銭債権	一千円
	短期金銭債務	1,014,651千円
	長期金銭債務	7,332千円
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	5,293,125千円
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	△145,468千円
	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	△233,495千円

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等の効率的な調達を行うため取引銀行13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	13,716,000千円
借入実行残高	10,757,000千円
差引額	2,959,000千円

Ⅲ 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

売上高	26,426千円
仕入高	23,647千円
その他営業費用	11,704千円
営業取引以外の取引高	162,219千円

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	121,197	—	30,743	90,454
合 計	121,197	—	30,743	90,454

(注) 自己株式の当事業年度減少株式数は、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分であります。

Ⅴ 税効果会計に関する注記

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

減損損失	20,736千円
賞与引当金	33,864千円
役員賞与引当金	2,195千円
退職給付引当金	1,741千円
投資有価証券評価損	21,513千円
ゴルフ会員権評価損	14,451千円
未払事業税	4,592千円
その他	35,710千円
繰延税金資産小計	134,805千円
評価性引当額	△63,161千円
繰延税金資産合計	71,644千円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金	△43,285千円
その他	△1,058千円
繰延税金負債合計	△44,343千円
繰延税金資産の純額	27,300千円

- 2 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理
当社は、グループ通算制度を適用しており、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。
- 3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正
税法の改正に伴い、2026年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。この変更により、当事業年度の繰延税金資産(繰延税金負債の金額を控除した金額)が592千円減少し、その他有価証券評価差額金が1,235千円減少し、法人税等調整額が643千円増加しております。また、再評価に係る繰延税金負債は24,751千円増加し、土地再評価差額金が同額減少しております。

- Ⅵ 収益認識に関する注記
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
連結注記表と同一であります。

- Ⅶ 関連当事者との取引に関する注記
1 親会社及び法人主要株主等

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)
主要株主(法人)	(株)九電工	被所有 直接30.4%	当社分譲マンションの共同販売	共同販売に伴う資金の預り	—	預り金	504,548

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 共同販売に伴う資金の預り金については、共同事業協定書に基づく事業比率によっております。

- 2 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(株)	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	8,748	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。

- Ⅷ 1 株当たり情報に関する注記
- 1 1株当たり純資産額 1,013円35銭
 - 2 1株当たり当期純利益 54円12銭

- Ⅸ 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。

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年5月9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

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 根 津 美 香
業 務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士 海 上 大 介
業 務 執 行 社 員

監査意見

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2024年4月1日から2025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。

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、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見表明の基礎となる、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ために、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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

独立監査人の監査報告書

2025年5月9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

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 根 津 美 香
業 務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士 海 上 大 介
業 務 執 行 社 員

監査意見

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2024年4月1日から2025年3月31日までの第66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（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等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、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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

監 査 報 告 書

当監査役会は、2024年4月1日から2025年3月31日までの第66期事業年度における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いたしました。
 - 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」（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

会計監査人である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

会計監査人である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。

2025年5月12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 松尾 典 男 ㊞

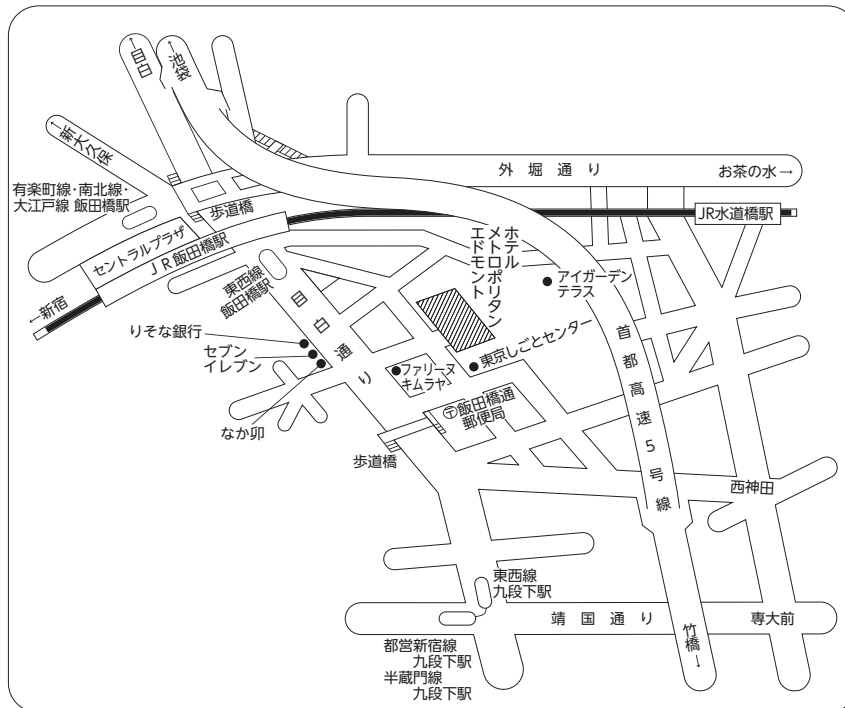
監査役 若山 巖太郎 ㊞

(注) 監査役松尾典男及び若山巖太郎は、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

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	「九段下駅」	7出口より徒歩8分