

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年6月24日

【事業年度】 第65期(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

【会社名】 セントラル総合開発株式会社

【英訳名】 CENTRAL GENERAL DEVELOPMENT CO.,LTD.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 田 中 洋 一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区飯田橋三丁目3番7号

【電話番号】 (03)3239-3611(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役経理本部長 秋 草 威 之

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区飯田橋三丁目3番7号

【電話番号】 (03)3239-3611(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役経理本部長 秋 草 威 之

【縦覧に供する場所】 セントラル総合開発株式会社 関西支店
(大阪府大阪市中央区内平野町二丁目1番9号)
セントラル総合開発株式会社 中国支店
(広島県広島市中区八丁堀15番10号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注) 印は金融商品取引法の規定による縦覧に供する場所ではありませんが、投資家の便宜のため縦覧に供する場所としております。

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第61期	第62期	第63期	第64期	第65期
決算年月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
売上高 (千円)	24,110,748	26,029,672	29,314,225	30,391,720	31,925,070
経常利益 (千円)	1,468,150	852,410	925,881	1,260,262	1,356,566
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	980,462	574,725	630,074	845,479	904,566
包括利益 (千円)	988,891	595,118	626,760	869,592	984,841
純資産額 (千円)	6,658,601	7,160,840	8,350,220	9,086,505	9,943,817
総資産額 (千円)	24,809,047	28,117,473	29,242,362	28,963,319	36,590,751
1株当たり純資産額 (円)	860.28	925.17	871.71	953.29	1,040.10
1株当たり当期純利益 (円)	126.67	74.25	70.62	88.67	94.70
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	26.8	25.5	28.6	31.4	27.2
自己資本利益率 (%)	15.8	8.3	8.1	9.7	9.5
株価収益率 (倍)	2.1	4.7	5.3	6.4	6.0
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,747,553	2,347,599	2,357,655	2,664,303	6,847,689
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	420,710	606,222	1,249,428	789,675	1,245,353
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,517,709	2,592,263	370,720	1,380,330	6,977,520
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	1,660,419	1,298,860	2,036,367	2,530,665	1,415,144
従業員数 [ほか、平均臨時 雇用者数] (名)	154 [58]	164 [53]	168 [54]	168 [51]	172 [52]

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第63期の期首から適用しており、第63期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第61期	第62期	第63期	第64期	第65期
決算年月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
売上高 (千円)	21,303,208	23,187,744	26,286,882	27,360,064	28,798,330
経常利益 (千円)	1,340,416	822,788	782,546	1,172,287	1,328,107
当期純利益 (千円)	934,777	626,236	571,958	842,040	946,287
資本金 (千円)	1,008,344	1,008,344	1,352,702	1,352,702	1,352,702
発行済株式総数 (千株)	7,747	7,747	9,681	9,681	9,681
純資産額 (千円)	6,068,355	6,622,105	7,753,369	8,486,216	9,385,249
総資産額 (千円)	24,391,856	27,743,408	28,810,862	28,472,275	36,087,265
1株当たり純資産額 (円)	784.02	855.57	809.41	890.31	981.67
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	12.00 ()	12.00 ()	12.00 ()	15.00 ()	18.00 ()
1株当たり当期純利益 (円)	120.77	80.90	64.11	88.31	99.07
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	24.9	23.9	26.9	29.8	26.0
自己資本利益率 (%)	16.6	9.9	8.0	10.4	10.6
株価収益率 (倍)	2.2	4.3	5.8	6.4	5.7
配当性向 (%)	9.9	14.8	18.7	17.0	18.2
従業員数 [ほか、平均臨時 雇用者数] (名)	93 [4]	88 [5]	89 [6]	88 [4]	89 [6]
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	113.9 (90.5)	152.7 (128.6)	166.5 (131.2)	252.7 (138.8)	259.2 (196.2)
最高株価 (円)	406	375	473	765	602
最低株価 (円)	229	230	304	368	457

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 2 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第63期の期首から適用しており、第63期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
- 3 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所市場第二部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものです。

2 【沿革】

- 1959年11月 浚渫、埋立、港湾工事の土木事業を主業務とした泰生開発(株)を、1959年11月25日に東京都千代田区大手町二丁目2番地に設立
- 1960年8月 建設業法に基づき知事免許を取得
- 1961年7月 本店を東京都中央区銀座東一丁目10番地に移転
- 1961年10月 建設業法に基づき大臣免許を取得
- 1966年7月 (株)水野組(現五洋建設(株))の傘下となる
- 1969年6月 本店を東京都港区芝西久保桜川町28番地に移転
- 1973年5月 商号を関東セントラル開発(株)に変更し、本店を東京都新宿区新宿二丁目12番9号に移転
- 1974年7月 建設業法の改正に基づき一般建設業者として知事免許を取得
本店を東京都新宿区新宿二丁目19番12号に移転
- 1977年6月 商号をセントラル総合開発(株)に変更し、本店を東京都港区芝西久保桜川町1番地に移転
- 1977年9月 本店を東京都港区虎ノ門一丁目19番10号に移転
セントラル開発(株)(旧セントラルビル(株))と合併し、不動産販売、ビル賃貸・管理、建設資機材の卸、保険代理店事業を継承
- 1977年10月 宅地建物取引業法に基づき宅地建物取引業免許を取得
- 1979年4月 本店を東京都新宿区大久保一丁目2番16号に移転
- 1983年5月 警備業法に基づき警備業認定を受ける
- 1983年8月 生命保険募集代理店の登録
- 1987年6月 建設業法に基づき特定建設業者として大臣免許を取得
- 1987年11月 本店を東京都新宿区新宿二丁目19番1号に移転
- 1994年5月 本社で「セントラルメゾン草加」の分譲マンションを販売し、デベロッパーとしての不動産販売事業を開始
- 1996年6月 本店を東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号に移転
- 1998年3月 マンション管理事業を開始
- 1998年8月 分譲マンション「クレア」シリーズ名を商標登録
- 1998年10月 中高層分譲共同住宅管理業者登録
- 2002年7月 マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づきマンション管理業者登録
- 2004年11月 ビル・マンションの設備、警備及び清掃等の管理を主業務とした100%出資子会社セントラルライフ(株)(連結子会社)を設立
- 2006年12月 東京証券取引所市場第二部に株式を上場
- 2008年3月 商事事業の廃止
- 2010年7月 ビル管理事業及びマンション管理事業を会社分割(簡易吸収分割)によりセントラルライフ(株)(連結子会社)に承継
- 2018年7月 本店を東京都千代田区飯田橋三丁目3番7号に移転
- 2021年2月 「クレアグレイス」をブランド名とする賃貸マンションを鹿児島県鹿児島市にて開始
- 2021年6月 (株)九電工と資本業務提携契約を締結
- 2022年4月 東京証券取引所の市場区分の見直しにより市場第二部からスタンダード市場へ移行
- 2023年10月 中四国支店は中国エリアを管轄するため中国支店と名称変更し、新たに四国エリアを管轄するため愛媛県松山市に四国支店を開設

3 【事業の内容】

当社グループは、当社(セントラル総合開発㈱)及び連結子会社(セントラルライフ㈱)により構成されており、分譲マンション・戸建住宅及びビル等不動産の販売を行う不動産販売事業、オフィスビル等の賃貸及びビル・マンション等の管理を行う不動産賃貸・管理事業と保険代理業等を行うその他の事業を営んでおります。

当社グループの事業における位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、事業の区分内容は、セグメントと同一の区分であります。

(1) 不動産販売事業

当社は、主にマンション分譲のデベロッパー事業を全国展開しており、ファミリータイプやコンパクトタイプの自社ブランド『クリア』シリーズマンションの販売を行っております。

当社は、立地条件並びにライフスタイルの進化に伴うお客様のニーズをマンション企画に反映し、地域社会に溶け込んだ快適な生活空間を提供しております。

入居後のアフターサービスについても、1年点検・2年点検並びに長期修繕計画等における資産価値の維持、災害時に備えた保険商品の提供、管理費の資金管理、積立金等の運用方法の助言、家族構成の変化に伴うリニューアル等「良質な総合管理サービス」の提供を行っております。

(2) 不動産賃貸・管理事業

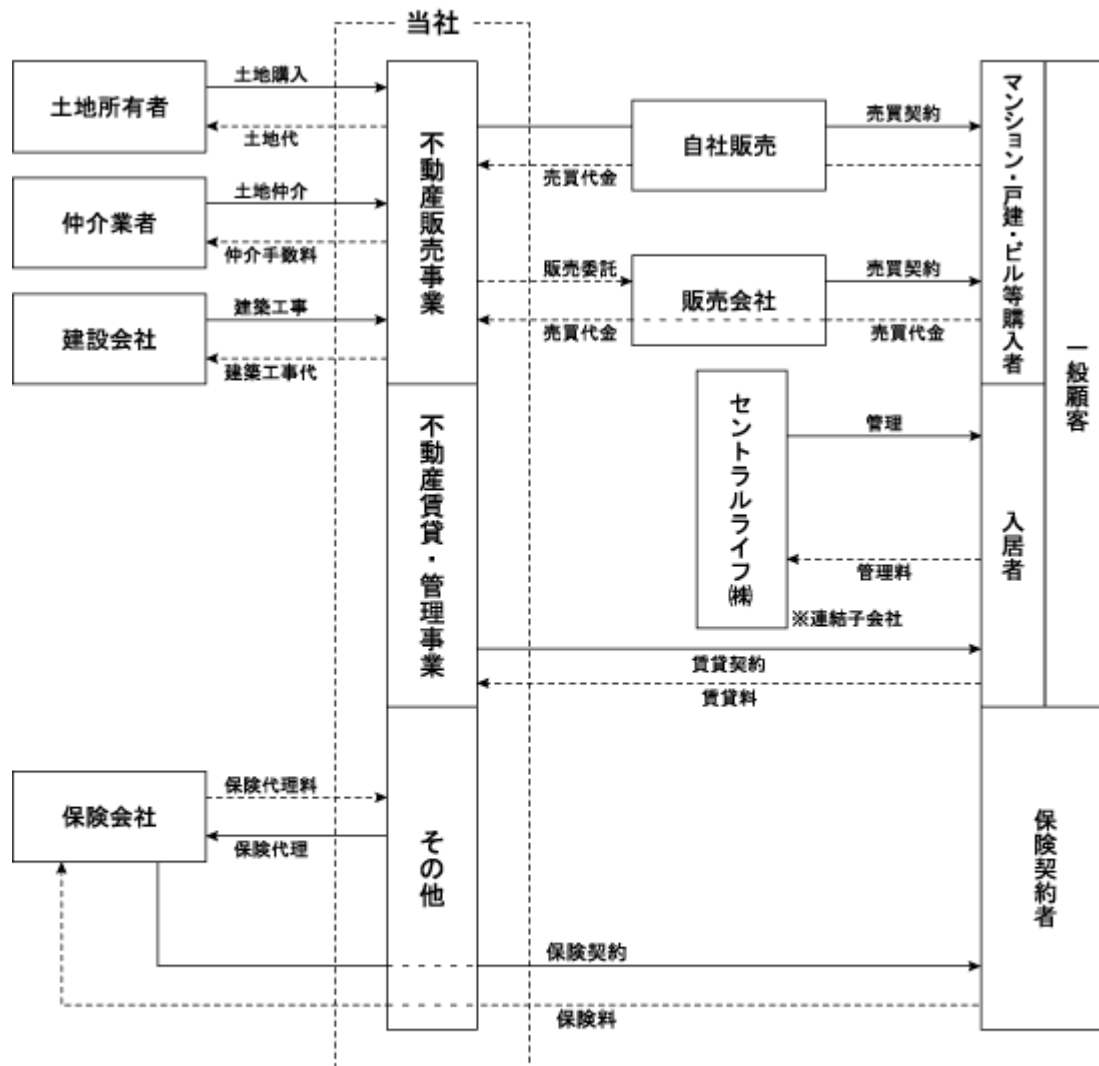
当社は、主にオフィスビルや賃貸コンパクトマンション「クリアグレイス」の賃貸事業を行っております。

また、連結子会社は、ビル・マンションの管理事業を行っております。

(3) その他

当社は、主にマンション購入者を販売先として保険代理事業を行っております。

(事業系統図)



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (被所有)割合 (%)	関係内容
(連結子会社) セントラルライフ㈱	東京都千代田区	10,000	不動産賃貸 ・管理事業	100.0	当社所有のオフィスビル・ 当社が分譲したマンション の管理事業 役員の兼任 7名

(注) 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	54 []
不動産賃貸・管理事業	84 [46]
その他	2 [3]
全社(共通)	32 [3]
合計	172 [52]

- (注) 1 従業員数は、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む就業人員であります。
 2 従業員数欄の [] 内は外書きで、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。
 3 全社(共通)は、提出会社の総務部門等管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

2024年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
89[6]	45.0	14.8	7,761

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	54 []
不動産賃貸・管理事業	1 []
その他	2 [3]
全社(共通)	32 [3]
合計	89 [6]

- (注) 1 従業員数は、当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む就業人員であります。
 2 従業員数欄の [] 内は外書きで、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。
 3 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 4 全社(共通)は、総務部門等管理部門の従業員であります。

(3) 労働組合の状況

セントラル総合開発労働組合と称し、1998年6月26日に結成され、2024年3月31日現在組合員数80名であり、労使関係は結成以来円満に推移しており特記すべき事項はありません。また、連結子会社であるセントラルライフ㈱には、労働組合はありませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、次のとおりであります。

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

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 ～ の対策を継続的に実施しております。

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。

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福島県郡山市・兵庫県川西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78都市となりました。

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・仕様の採用やコロナ禍を経て働き方改革により浸透した「在宅勤務」を考慮した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、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「クリアグレイス」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5物件に加え、当連結会計年度に1物件が竣工・賃貸開始となりました。これにより「クリアグレイス」は、2021年2月の第一弾物件の竣工以来、6物件260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」の採用を開始しております。その事例としては、「クリアネクスト尾ノ上レジデンス(熊本県熊本市東区、㈱九電工とのJV)」、「クリアホームズ越谷大袋(埼玉県越谷市)」、「クリアホームズ天竜川駅前(静岡県浜松市中央区)」が挙げられます。

今後とも、資本業務提携先である株式会社九電工との連携を強化しつつ、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長期経営計画「PLAN 2030 - CLARE CHALLENGE -」の達成に向け着実に歩みを積み重ねてまいります。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

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

(1) ガバナンス

全役員、執行役員、支店長等が出席する「執行役員・支店長会議」を年4回開催し、その中でサステナビリティに関する取組みの協議、推進を行っております。協議した内容は、最終的に取締役会にて報告し、進捗管理しております。

「変化に適応した住まいの提供」、「街の魅力・活力の共創」、「持続的な成長の実現」をキーワードとし、2022年度から2030年度までの長期経営計画期間で各種施策に挑戦することで、企業価値の向上を図ってまいります。

(2) 戦略

人材の育成に関する方針

「企業は人なり、組織は人なり・・・社会に貢献する少数精鋭のプロ集団たれ」という経営理念を掲げているとあり、人材については最も重要な経営資源と認識しております。本人の適性や経験、キャリア意向に応じたジョブローテーションを行いながら、多様な人材が成長していけるように職場環境づくり・人事制度運用を進めております。なお、人材の多様性を確保することが会社の成長にもつながると認識しておりますので、性別・国籍や新卒/中途採用の違いによる管理職への登用等に制限はございません。

社内環境整備に関する方針

2022年5月に公表した長期経営計画(PLAN2030)の実現に向けて経営基盤(財務基盤・業務基盤)の充実を図ってまいります。財務基盤については、2023年3月期に目標としていた連結自己資本比率30%を達成し、一定の成果を得たと認識する財務体質を維持していく方針であります。

業務基盤については、効率的かつリスク回避のための情報システム面の整備並びに組織・人材面のあるべき姿の明確化とその実現に向けた人事戦略の策定を進めております。また、役職員の健康管理及び労働環境改善に資する方策を随時継続的に進めてまいります。

(3) リスク管理

気候変動や自然災害、コロナウイルスに代表される感染症リスク等は当社グループの事業活動に対して、様々な「リスク」をもたらす可能性があり、一方ではこれらに対応した商品をご提案・ご提供することで「事業機会」に変え得るものと認識しております。

リスクについては、脱炭素社会への移行リスクとして、炭素税の導入、EV化による充電スタンドの設置費用、ZEH市場拡大に伴うZEH未対応の住宅に対する需要低下等、物理的リスクとして、自然災害発生による工事遅延、パンデミック・感染症リスクの増加によるマンション販売やビル・マンション賃貸機会の逸失等が考えられます。

これらの「リスク」は一方で「事業機会」であると捉え、自然災害リスク回避を十分に意識したマンション用地選定やプラン設計を継続するとともに、ZEHマンションの供給等にも取り組んでまいります。

ガバナンス欄に記載のとおり、執行役員・支店長会議及び取締役会にて「リスク」及び「事業機会」への取り組みの進捗を管理しております。

(4) 指標及び目標

当社グループは、不動産開発事業を中心とした事業展開を図ることで、日本各地の住まいと暮らしを支え、その街の魅力と活力を引き出すとともに、得た知恵と創造力により、安心・安全で快適な住み良い住居を提供し、その街その街に住まう人々の生き生きとした毎日の実現に貢献することを社会的意義(パーパス)としております。

長期経営計画(PLAN2030)では、2030年度末の進出都市数：合計100都市程度、2030年度の分譲マンション供給戸数：単年1,100戸、2030年度末の賃貸マンション供給戸数：累計1,100戸を目標として掲げております。目標値の実現に向け、1人当たりの負荷が過大とならないよう、採用拡大・増員の計画を立てております。

なお、少人数での運営の中、適材適所での人材配置を基本方針としているため、現段階では性別・国籍等による具体的な登用に関する数値目標は設定しておりません。

今後、多様性の確保に向けた人材育成及び社内環境整備を継続的かつ適切に進めてまいります。

3 【事業等のリスク】

当社グループの事業等に関するリスクについて、投資者の投資判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資者への積極的な情報開示の観点から以下に開示しております。なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。本項については、将来に関する事項が含まれておりますが、当該事項は当連結会計年度末現在において判断したものであります。

(1) 当社事業について

当社グループの事業は、不動産販売事業、不動産賃貸・管理事業、その他の3つの事業で構成されております。不動産販売事業は、グループ全体の売上高に対して大半を占めており、当社グループにおいて主要事業となっております。

不動産販売事業について

(分譲マンションの施工について)

当社グループは、1994年以降分譲マンションの販売を主要事業として展開しております。

分譲マンションの施工管理につきましては、お客様へ引渡すまで当社で一貫して行っておりますが、設計・施工については監視体制を構築しつつ、専任業者へ委託しております。

分譲マンションの建築につきましては、建設会社に発注し、民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款に基づく工事請負契約を締結しておりますが、建築工事の品質管理・工程管理につきましては、当社が定期的な監理を行っております。

工事請負契約の締結にあたりましては、外注先の財務状況、施工能力・実績、経営の安定性等を総合的に勘案の上決定しておりますが、外注先に信用不安等が発生し、工期遅延が生じた場合には、当社の販売計画に遅延が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、施工完了後、外注先に倒産等の事態が発生した場合には、本来外注先が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、当社に費用負担が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(経営成績の変動について)

当社グループの主要事業である不動産販売事業におきましては、お客様への物件引渡しを基準として売上計上を行っておりますが、各物件の竣工・引渡時期(計上時期)のばらつきによって、四半期ごとの業績が変動する傾向にあります。また、販売計画の変更や天災その他の事由による工期の遅延等によって、引渡時期に変更があった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(土地の仕入れについて)

当社では、分譲マンション用地等の取得にあたり、売買契約前に綿密な事前調査を行っておりますが、契約後、稀に土壌汚染等の隠れたる瑕疵が発見されることがあります。その場合、当社に追加費用が発生することがあり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(マンション建設に対する近隣住民の反対運動について)

当社では、マンション建設にあたり、所在地の自治体の条例等に則り、事前に周辺住民に説明会を実施する等の近隣への対策を講じております。しかしながら、今後、開発による騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民に反対運動等が発生し、その解決に時間を要したり、計画の変更が必要となった場合には、工期遅延や追加費用が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産賃貸・管理事業について

当社の所有するオフィスビル等におきまして、今後、テナントの大量退去等が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

有利子負債への依存度について

当社は、分譲マンション用地等の取得資金並びに賃貸オフィスビル等土地・建物資産購入資金を主として金融機関からの借入によって調達しているため、有利子負債への依存度が高い財務体質となっております。

従いまして、現行の金利水準が大きく変動した場合、及び借入条件に制限が付与され、それに抵触した場合等計画どおりの資金調達ができない場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

景気動向・金利動向について

当社グループの事業は、景気動向、金利動向、新規供給物件動向、不動産販売価格動向等の影響を受けやすく、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇等の変化によって、住宅購入意欲が低下した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

主要事業の免許について

当社は、不動産販売事業として宅地建物取引業法第3条第1項及び第6条に基づき宅地建物取引業者免許証(免許番号 国土交通大臣(13)2432号)の交付を受けております。宅地建物取引業法第3条第2項の規定により、免許の有効期限は5年間と定められており、当社の免許の有効期限は2023年10月25日から2028年10月24日までとなっております。

不動産販売事業につきましては、宅地建物取引業法第3条及び第5条にて免許条件及び宅地建物取引業法第66条及び第67条にて取消事由が定められており、これに該当した場合は免許の取消が命じられます。

現在、当該免許取消となる事由は発生しておりませんが、将来何らかの理由により免許取消事由が発生した場合には、当社グループの業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制について

法的規制について

不動産取引につきましては、「宅地建物取引業法」「建築基準法」「国土利用計画法」「都市計画法」等の法的規制を受け、宅地建物取引業法に基づく免許を取得して不動産販売事業を行っております。ビル賃貸事業につきましては、ビルの所有者若しくは受託管理者は、「電気事業法」「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」等、また、マンション管理事業につきましては、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等の法的規制を受け、各法によって定められた有資格者に点検整備や検査を義務付けておりますので、当該資格者を保有確保し、不動産賃貸・管理事業を行っております。

今後、これらの法的規制の改正や新たな法的規制が設けられた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」による瑕疵担保責任について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、新築住宅の供給事業者に対して構造上の主要な部分及び雨水の浸食を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負うことを定めております。当社では、分譲マンションの供給に際し、建築設計の段階から一貫して携わり、供給物件の品質管理に万全を期すよう努めております。また、販売後のクレームに対しましても、法令上の責任に基づき、真摯な対応に努めております。

しかしながら、当社の供給物件に何らかの原因で瑕疵が発生した場合には、クレーム件数と補償工事の増加等を招き、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

個人情報等の取扱いについて

当社グループの営業活動に伴い、個人情報ははじめとする様々な情報を入手しております。個人情報等の管理におきましては、細心の注意を払っておりますが、不測の事態により、個人情報等が外部に漏洩した場合には、損害賠償や当社グループの信用力低下により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) その他

税制改正について

将来において、不動産関連税制が変更された場合には、資産の取得及び売却時のコストの増加、また、これらの要因による住宅購入意欲の低下等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

耐震の構造計算について

当社は、2006年1月から建築確認申請を行う分譲マンションについては、住宅性能評価書を取得しております。同評価書取得においては、構造等級チェックが必須審査項目となっております。

当社の分譲するマンションについて2007年6月の建築基準法の改正により、建築確認申請の審査段階で「ピアチェック(構造計算適合性判定)」として再チェックされることで二重のチェック体制をとっております。

しかしながら、構造等に関する法改正が行われた場合や、構造計算書の偽装等、建物の構造に係わる問題が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

現在、当社所有のオフィスビルに関しましては、耐震診断を実施し、建築基準法上の問題はない旨の確認を得ておりますが、今後のテナント誘致において、さらなる耐震強度を求められた場合には、補強が必要となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

災害発生リスクについて

当社グループは、地震や感染症等の自然災害において、従業員をはじめ取引先・地域コミュニティの人命を最優先と考えております。

しかしながら、地震、津波、風水害等の自然災害により当社グループが保有する資産に直接被害が及び、建築コストの追加、修繕コストの発生や工事の遅延等による販売計画の見直しが行われた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、パンデミック宣言、緊急事態宣言等の発令を伴う感染症等が流行し、経済活動の混乱、景気の低迷、雇用環境の悪化等により個人所得の減少や顧客の購買意欲が低下した場合や工事の遅延、販売活動の停滞が起こった場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度における当社グループ(当社及び連結子会社)の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下、「経営成績等」という。)の状況の概要並びに経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

(1) 経営成績等の状況の概況

当連結会計年度における我が国経済は、長く停滞していた社会経済活動の正常化が進み、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、世界的な金融引き締めや中国経済の先行き懸念など海外景気の下振れリスク、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、2024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2.3%増と3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、2023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15.4%上昇の5,911万円と7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10.8%減の6万5,075戸と2年連続の減少となりました。これは、北陸、山陰、中国地区は増加したものの、首都圏での2,683戸減、近畿圏での2,473戸減をはじめとし、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17物件(首都圏4物件・地方圏13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1,533百万円上回る31,925百万円(前期比5.0%増)、営業利益は1,706百万円(同10.9%増)、経常利益は1,356百万円(同7.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は904百万円(同7.0%増)と前期比増収増益となりました。また、年度当初の業績予想対比でも各数値とも予想を上回る結果となりました。

(2) 経営成績

当連結会計年度の売上高は、前期と比べて1,533百万円上回る31,925百万円(前期比5.0%増)となりました。これは不動産販売事業におけるマンションの販売戸数が増加したこと及び不動産賃貸事業で前期に賃貸を開始した賃貸マンション2棟の売上が増加したことが主な要因であります。

売上総利益は、前期と比べて914百万円上回る6,099百万円(前期比17.6%増)となりました。これは売上高にて述べたとおり売上高が増加したことが主な要因であります。

経常利益は、前期と比べて96百万円上回る1,356百万円(前期比7.6%増)となりました。これは不動産販売事業におけるマンションの販売手数料や広告宣伝費等の経費の増加があったものの、売上総利益を計上できたことが主な要因であります。

親会社株主に帰属する当期純利益は、前期と比べて59百万円上回る904百万円(前期比7.0%増)となりました。これは税金費用の増加があったものの、前述したとおり経常利益が増加したことが主な要因であります。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(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17物件で、予定どおりに竣工・引渡しとなりました。17物件中13物件が地方圏で、このうち2物件が初進出の都市であります。

クレアホームズ山鼻レジデンス (北海道札幌市中央区)	クレアホームズ市ヶ尾荏田西 (神奈川県横浜市青葉区)
クレアホームズ月寒中央駅前 (北海道札幌市豊平区)	クレアホームズ新小岩親水公園 (東京都江戸川区)
クレアホームズ フラン東京三ノ輪 (東京都台東区)	クレアネクスト古国府 ザ・タワー (大分県大分市)
クレアホームズ番町レジデンス (香川県高松市)	クレアホームズ郡山神明町 (福島県郡山市) 初進出
クレアホームズ浦和辻緑道 (埼玉県さいたま市南区)	クレアホームズ キセラ川西 (兵庫県川西市) 初進出
クレアホームズ フラン榴岡公園 (宮城県仙台市宮城野区)	クレアホームズ桜町 ザ・レジデンス (香川県高松市)
クレアホームズ古江新町 ザ・プレミアム (広島県広島市西区)	クレアホームズ フラン松山駅前 (愛媛県松山市)
クレアホームズ琴似中央 (北海道札幌市西区)	クレアネクスト糸島 ソレイユ (福岡県糸島市)
クレアホームズ泉が丘 (栃木県宇都宮市)	

この結果、売上高は28,027百万円(前期比5.1%増)、セグメント利益(営業利益)は2,300百万円(同14.5%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、地域特性やお客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「クレア」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、3月に自社ビルや新築ビルへの移転に伴う大型募集の開始があったものの、大規模ビルの成約が進んだことにより、2024年3月時点の平均空室率が5.47%と前月比0.39ポイント下げました。また、賃料につきましては新築・既存ビルの平均賃料が3月時点で19,820円/坪と2023年3月以降13ヶ月続けて20,000円/坪を割り込む状況が続いております(三鬼商事(株)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つきましては、「クレアグレイス水戸南町(茨城県水戸市、55戸)」が当連結会計年度に竣工・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665戸を加え、総管理戸数は14,030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3,854百万円(前期比4.3%増)、セグメント利益(営業利益)は513百万円(同2.7%減)となりました。

生産、受注及び販売の実績は、次のとおりであります。

受注実績

当社グループにおける販売品目は受注生産形態をとらない品目がほとんどであり、生産規模及び受注規模を金額あるいは数量で示すことは行っておりません。

販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	売上高(千円)	前期比(%)
不動産販売事業		
マンション	27,787,806	104.4
その他	239,551	446.8
計	28,027,357	105.1
不動産賃貸・管理事業	3,845,310	104.3
その他	52,402	142.6
合計	31,925,070	105.0

- (注) 1 セグメント間取引については、相殺消去しております。
 2 参考として不動産販売事業におけるマンションの発売実績、契約実績、販売実績を戸数ベースで示すと、次のとおりであります。

		戸数(戸)	前期比(%)
発売実績	マンション	617.8(648)	132.5(133.6)
契約実績	マンション	587.3(622)	110.0(114.1)
販売実績	マンション	682.3(704)	104.6(107.5)

- 3 上記戸数は当社持分戸数であり、()は外書きでJV(共同企業体)を含む100%戸数を記載しております。

(3) 財政状態

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ7,627百万円増加し36,590百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で分譲マンションの事業用地仕入れ等が進捗したことにより棚卸資産が増加したこと及び不動産賃貸事業で賃貸マンションの建設状況等が進捗したことにより有形固定資産が増加したことによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べ6,770百万円増加し26,646百万円となりました。これは、不動産販売事業関連で事業用地仕入れ等が進捗ことに伴い借入金が7,121百万円増加したことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ857百万円増加し9,943百万円となりました。これは、親会社株主に帰属する当期純利益を904百万円計上したことによるものであります。

(4) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高(以下「資金」という。)につきましては、前連結会計年度末に比べ1,115百万円減少して1,415百万円となりました。

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

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に不動産販売事業で、分譲マンションの事業用地仕入れ等が進捗したことによる支出があった結果使用した資金は6,847百万円(前期は2,664百万円の獲得)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に賃貸マンションの建設状況等が進捗したことによる支出があった結果使用した資金は1,245百万円(前期は789百万円の使用)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に棚卸資産の増加による支出を借入れによって賄った結果獲得した資金は6,977百万円(前期は1,380百万円の使用)となりました。

当連結会計年度における当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、将来の収益源となる来年度以降の土地の仕入れ等(不動産事業支出金)が順調に推移していることから、これらに対応するため資金の源泉として、自己資金及び金融機関からの借入による調達で対応しております。

当社グループにおきましては、手許流動性と借入金との適正バランスを考えながら、グループ各社の手許流動性をチェックし、連結ベースでの資金の効率化を図っております。

(5) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表を作成するにあたって、資産、負債、収益及び費用の報告額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は実際の結果と異なる可能性があります。

連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載しております。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度に実施いたしました設備投資は1,231百万円であり、賃貸マンションの建設工事費等並びに本社オフィスの拡張及び四国支店開設に伴う内装工事等によるものであります。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2024年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	不動産販売事業 不動産賃貸・管 理事業他	不動産賃貸 施設 業務施設	1,912,520	1,514,491 (2,269.32)	20,476	3,447,488	45 (4)
北海道支店 (北海道札幌市 中央区)	不動産販売事業	業務施設	216	()	119	335	5 (1)
東北支店 (宮城県仙台市 青葉区)	不動産販売事業	業務施設	181	()	20	202	5 ()
関西支店 (大阪府大阪市 中央区)	不動産販売事業 不動産賃貸・管 理事業	不動産賃貸 施設 業務施設	322,879	116,309 (614.92)	2,713	441,902	8 ()
中国支店 (広島県広島市 中区)	不動産販売事業 不動産賃貸・管 理事業	不動産賃貸 施設 業務施設	195,856	4,155,839 (2,238.90)	587	4,352,282	8 ()
四国支店 (愛媛県松山市)	不動産販売事業	業務施設	7,983	()	2,511	10,495	7 (1)
九州支店 (福岡県福岡市 中央区)	不動産販売事業 不動産賃貸・管 理事業	不動産賃貸 施設 業務施設	840,851	1,233,310 (1,728.58)	9,480	2,083,641	11 ()

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、機械装置及び運搬具、リース資産、並びに工具、器具及び備品であります。
- 2 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。
- 3 現在休止中の設備はありません。
- 4 従業員数のうち()内は外書きで、臨時雇用者数を記載しております。

5 上記のうち、主要な賃貸設備は、以下のとおりであります。

名称	所在地	用途	建物延床面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額(千円)			
					建物及び構築物	土地	その他	合計
秋穂セントラルビル	東京都千代田区	事務所	1,378.36	273.33	118,592	404,299	3,656	526,548
セントラルビル	広島県広島市中区	事務所	13,129.30	1,294.31	195,856	4,154,735	587	4,351,178
福岡セントラルビル	福岡県福岡市中央区	事務所	3,109.88	931.19	275,766	959,700	8,206	1,243,672
セントラルコート中丸	東京都板橋区	賃貸用住居	448.59	200.75	83,212	91,396	0	174,608
クレアグレイス荒田	鹿児島県鹿児島市	賃貸用住居	1,111.28	518.25	251,883	144,097	348	396,329
クレアグレイス船橋	千葉県船橋市	賃貸用住居	1,270.54	332.68	532,820	230,170	1,379	764,370
クレアグレイス松戸	千葉県松戸市	賃貸用住居	681.03	176.34	323,038	117,916	1,250	442,206
クレアグレイス新森古市	大阪府大阪市城東区	賃貸用住居	1,257.25	514.98	322,162	116,019	1,766	439,948
クレアグレイス荒田	鹿児島県鹿児島市	賃貸用住居	1,175.08	279.14	313,070	129,513	850	443,433
クレアグレイス水戸南町	茨城県水戸市	賃貸用住居	1,933.50	722.79	692,547	216,883	5,176	914,608

6 上記の他、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料又はリース料 (千円)
本社 (東京都千代田区)	全社資産	車両(リース)	254
北海道支店 (北海道札幌市中央区)	不動産販売事業	業務施設(賃借)	3,992
		土地(賃借)	1,200
		車両(リース)	1,028
東北支店 (宮城県仙台市青葉区)	不動産販売事業	業務施設(賃借)	3,197
関西支店 (大阪府大阪市中央区)	不動産販売事業	業務施設(賃借)	14,267
中国支店 (広島県広島市中区)	不動産販売事業	車両(リース)	959
四国支店 (愛媛県松山市)	不動産販売事業	業務施設(賃借)	5,487
九州支店 (福岡県福岡市中央区)	不動産販売事業	土地(賃借)	3,240

(2) 国内子会社

2024年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物	リース 資産	その他	合計	
セントラル ライブ(株)	本店及び2営業所 (東京都千代田区)	不動産賃貸 ・管理事業	業務施設	207	2,437	320	2,965	83 (46)

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品であります。
 2 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。
 3 現在休止中の設備はありません。
 4 従業員数のうち()内は外書きで、臨時雇用者数を記載しております。
 5 事務所は提出会社から賃借しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。

(1) 重要な設備の新設等

提出会社において計画されていた(仮称)水戸プロジェクトは、2024年3月に竣工し「クレアグレイス水戸南町」として賃貸を開始しております。

なお、提出会社において計画されているプロジェクトは、以下のとおりであります。

2024年3月31日現在

名称	所在地	用途	投資予定金額		資金 調達方法	着手及び完了予定年月	
			総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了
(仮称)前橋 プロジェクト	群馬県前橋市	賃貸用 住居	848,838	159,039	自己資金 及び借入金	2023年12月	2025年12月
(仮称)岸里 プロジェクト	大阪府 大阪市 西成区	賃貸用 住居	474,926	156,503	自己資金 及び借入金	2023年4月	2024年12月
(仮称)鴨池 プロジェクト	鹿児島県 鹿児島市	賃貸用 住居	462,977	164,833	自己資金 及び借入金	2023年4月	2025年2月

(2) 重要な設備の除却等

経常的な設備の更新のための除却等を除き、重要な設備の除却等の計画はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	20,000,000
計	20,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2024年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024年6月24日)	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	9,681,600	9,681,600	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数は100株 であります。
計	9,681,600	9,681,600		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2021年8月3日(注)	1,934	9,681	344,358	1,352,702	344,358	1,017,635

(注) 有償第三者割当 割当先 (株)九電工
 発行価格 356円 資本組入額 178円

(5) 【所有者別状況】

2024年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満 株式の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)		11	24	34	17	4	1,693	1,783	
所有株式数 (単元)		11,571	2,841	32,219	1,461	18	48,674	96,784	3,200
所有株式数 の割合(%)		12.0	2.9	33.3	1.5	0.0	50.3	100.0	

(注) 自己株式121,197株は、「個人その他」に1,211単元、「単元未満株式の状況」に97株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2024年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
(株)九電工	福岡県福岡市南区那の川一丁目23 - 35	2,910	30.4
田中 哲	東京都世田谷区	1,049	11.0
三好 俊男	岡山県岡山市北区	381	4.0
セントラル総合開発社員持株会	東京都千代田区飯田橋三丁目3 - 7	256	2.7
渡部 文悟	愛媛県松山市	235	2.5
福本 統一	東京都府中市	229	2.4
東京海上日動火災保険(株)	東京都千代田区大手町二丁目6 - 4	226	2.4
(株)広島銀行 (常任代理人 (株)日本カストディ銀行)	広島県広島市中区紙屋町一丁目3 - 8 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	206	2.2
(株)四国銀行 (常任代理人 (株)日本カストディ銀行)	高知県高知市南はりまや町一丁目1 - 1 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	170	1.8
損害保険ジャパン(株)	東京都新宿区西新宿一丁目26 - 1	132	1.4
計		5,797	60.6

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 121,100		株主としての権利内容に制限のない、標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 9,557,300	95,573	同上
単元未満株式	普通株式 3,200		同上
発行済株式総数	9,681,600		
総株主の議決権		95,573	

(注) 上記「単元未満株式」の欄の普通株式には、自己株式97株が含まれております。

【自己株式等】

2024年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) セントラル総合開発(株)	東京都千代田区飯田橋三丁目3番7号	121,100		121,100	1.3
計		121,100		121,100	1.3

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

- (1) 【株主総会決議による取得の状況】
 該当事項はありません。
- (2) 【取締役会決議による取得の状況】
 該当事項はありません。
- (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】
 該当事項はありません。
- (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(譲渡制限付株式報酬としての自己株式処分)	28,709	11,648		
保有自己株式数	121,197		121,197	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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、得られた利益を企業価値の向上に資する投資戦略の増強、並びに配当政策の安定的伸長の2点に振り向けることを、より強く意識し実行してまいります。

当社の剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本とし、株主総会によって決定しております。

この配当方針に基づき、当期の期末配当につきましては、1株当たり18円の配当を実施することに決定いたしました。

次期以降につきましても、上記方針に基づいた安定的な配当が行えるよう努力してまいります。

内部留保金の使途につきましては、財務体質の強化及び将来の事業展開に役立てることを基本方針としております。

なお、当社は取締役会の決定に基づき中間配当を行うことができる旨を定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2024年6月21日 定時株主総会決議	172,087	18

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

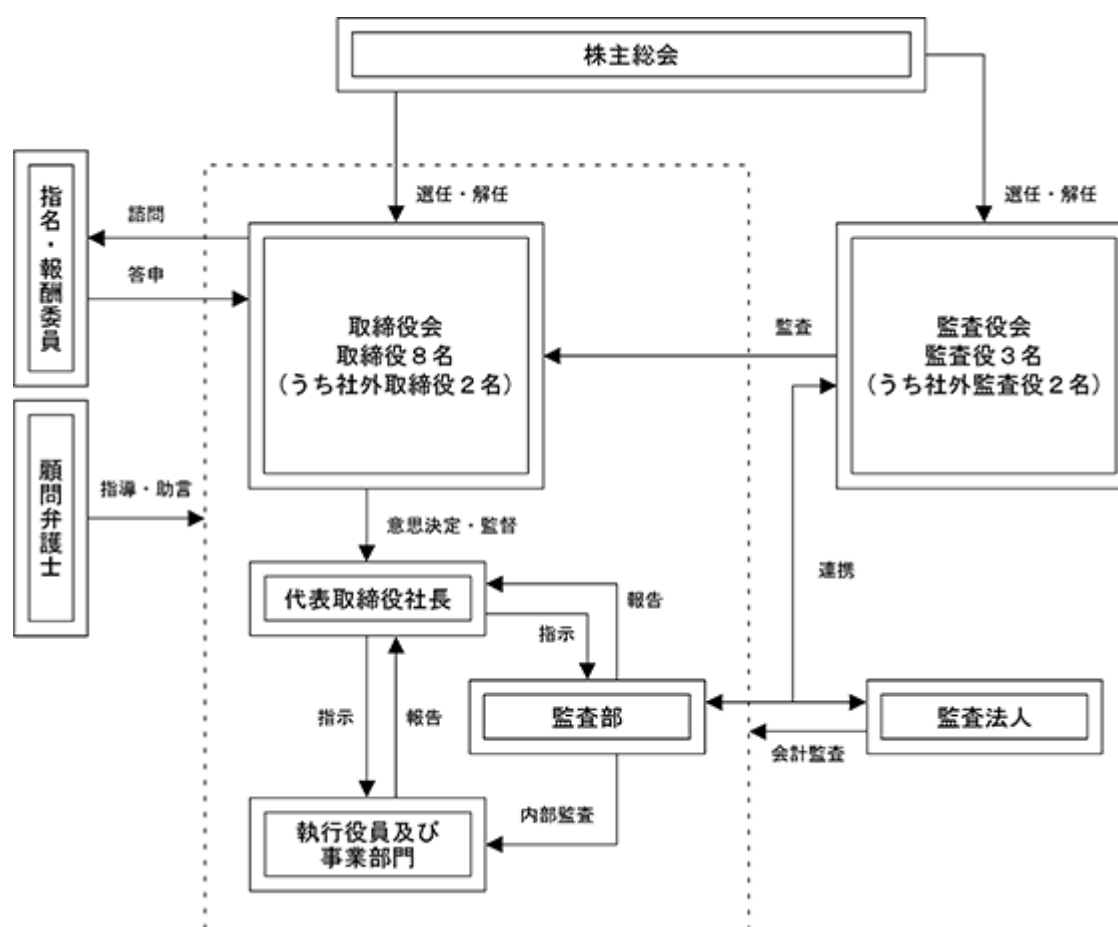
コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、『人にやさしい生活環境、安心して安全な住み良い環境』を創出することを企業の基本理念とし、企業価値を最大化する経営体制を確立して、株主をはじめ多様なステークホルダーに対し、企業責任を果たしてまいりたいと考えております。健全、かつ、競争力のある経営を継続するために、コンプライアンスを経営の基本とし、社会とのつながりを自覚し事業活動を続けてまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社の企業統治体制は、経営の健全性、透明性、効率性の確保という視点から、コーポレート・ガバナンスの充実に取り組んでおり、現在、株主総会・取締役会・監査役会などの機能の充実に図っております。企業統治体制における各機関がもつ責務・役割等を強く意識し、同時に独立性を有する監査・監督を行うことにより、十分経営の健全性・透明性等を確保できるものとなっております。

(コーポレート・ガバナンス体制概念図)



当社の経営機関制度は、会社法で規定されている株式会社の機関である取締役会と監査役会を基本とし、必要に応じて経営会議を開催することにより意思決定を行っております。また、執行役員制度による業務執行機能の強化を行い、迅速かつ柔軟な組織運営を図っております。

これらにより、経営の意思決定及び職務の執行監督機能と、執行役員の業務執行機能を監督する機能をもつ取締役会に対し、監査役3名のうち社外監査役を2名とすることで経営への監視機能を強化しております。コーポレート・ガバナンスにおいて、外部からの客観的、中立の経営監視が重要と考えており、社外取締役2名及び社外監査役2名による監督・監査が実施されることにより、外部からの経営監視機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

(取締役会)

取締役会は、代表取締役社長田中洋一を議長とし、専務取締役実淵栄治、専務取締役田中光太郎、常務取締役秋草威之、常務取締役野口知直、常務取締役寺本大介、社外取締役鳥山亜弓、社外取締役五十里秀一郎の取締役8名(うち社外取締役2名)で構成され、経営の基本方針及び経営に関する重要事項の決定並びに取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、月1回及び必要に応じ開催し、十分議論の上的確かつ迅速に意思決定できる機関となっております。

なお、当社は、コーポレート・ガバナンスの一層の強化を図り、組織経営における責任体制の明確化の観点から、執行役員制度を2007年6月28日より採用しております。

執行役員制度の導入を通じて取締役数を限定することで、経営環境の変化に迅速かつ柔軟に対応できる取締役会の効率的運営を確保し、取締役会の「経営の意思決定及び職務の執行監督機能」と執行役員の「業務執行機能」という各々の機能強化を図ることを目的としております。

(指名・報酬委員会)

指名・報酬委員会は、社外取締役五十里秀一郎を議長とし、社外取締役鳥山亜弓、社外監査役松尾典男、社外監査役若山巖太郎、代表取締役社長田中洋一、常務取締役野口知直の取締役4名(うち社外取締役2名)及び社外監査役2名で構成され、取締役会からの諮問に基づき、取締役の選任及び解任並びに取締役の報酬等について審議し、取締役会に対して助言・提言を行う機関となっております。

(監査役会)

当社は監査役会制度を採用しております。監査役会は、常勤監査役三宅康司、社外監査役松尾典男、社外監査役若山巖太郎の監査役3名(うち社外監査役2名)で構成され、監査の重要性及び透明性を重視し、強い監督機能をもたせるものとなっております。取締役会等の重要会議に出席するほか、月1回及び必要に応じ監査役会を開催し、監査に関する重要な事項を十分議論し、取締役の職務遂行を監査しております。

(経営会議)

経営会議は、代表取締役社長田中洋一を議長とし、専務取締役実淵栄治、専務取締役田中光太郎、常務取締役秋草威之、常務取締役野口知直、常務取締役寺本大介の常務取締役以上の6名をもって構成され、必要に応じて随時開催し、必要に応じ審議に係る者の出席を求め業務遂行上の重要事項の審議並びに報告を行っております。

企業統治に関するその他の事項

(内部統制システムの整備の状況)

当社は、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について、取締役会において基本方針を定めております。

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おります。

また、当社及び子会社は、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、当該規則を忠実に実行することが内部統制システムの構築の基礎であり、その周知徹底を図ることが、会社全体の信頼性につながるものと考えております。

(リスク管理体制の整備の状況)

当社のリスク管理体制は、業務執行上の最高機関としての取締役会の実効性を重視しております。具体的には、取締役会は、月次決算に基づく会計計数をモニターするとともに、個別の業務遂行上の事項のうち重要なものについては、担当部門から取締役会に上程させ、決議を得て実施させるものとしております。また、法令遵守に係る事項につきましては、監査役のほか、法務、税務等の専門家に各事案における具体的指導・助言を仰ぎ、コンプライアンス・リスクの抑制に努める体制をとっております。

子会社のリスク管理体制においても、当社と同様の体制をとっており、さらに当社への報告を月1回行わせ、子会社に対し各種専門家とともに具体的指導・助言等を行っております。

(当社定款における定め概要)

ア 取締役の員数

取締役の員数は、15名以内とする旨を定めております。

イ 取締役の選解任における決議の方法

株主総会における取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、累積投票によらないものとするを定めております。また、取締役の解任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定めております。

ウ 自己の株式の取得

自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって同条第1項に定める市場取引等により、自己の株式を取得することができる旨を定めております。

エ 株主総会における特別決議の方法

株主総会における特別決議について、会社法第309条第2項に定める決議は、定款に別段の定めがある場合を除き、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定めております。これは、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

オ 監査役及び会計監査人の責任免除

当社は、監査役、社外監査役及び会計監査人が期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議によって、同法第423条第1項の監査役(監査役であった者を含む。)及び会計監査人(会計監査人であった者を含む。)の賠償責任を法令の限度において免除することができ、また、同法第427条第1項の規定により、社外監査役及び会計監査人との間に、同法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定めております。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する額を限度とすることとしております。同定めにより、当社では、社外監査役及び会計監査人が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときは、法令が規定する額を限度とする契約を締結しております。

カ 取締役の責任免除

当社は、取締役及び社外取締役が期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議によって、同法第423条第1項の取締役(取締役であった者を含む。)の賠償責任を法令の限度において免除することができ、また、同法第427条第1項の規定により、社外取締役との間に、同法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定めております。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する額を限度とすることとしております。同定めにより、当社では、社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときは、法令が規定する額を限度とする契約を締結しております。

キ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を可能とするため、取締役会の決議によって、毎年9月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(役員等賠償責任保険契約の内容概要)

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。

取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を月1回開催しており、個々の取締役の出席状況については、次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
田中 洋一	14回	14回
実淵 栄治	14回	14回
田中 光太郎	14回	14回
秋草 威之	14回	14回
野口 知直	14回	14回
寺本 大介	14回	13回
東 英雄	3回	2回
鳥山 亜弓	14回	14回
五十里 秀一朗	11回	11回

- (注) 1 東英雄は、2023年6月23日開催の定時株主総会の終結の時をもって取締役を退任しておりますので、退任までの期間に開催された取締役会の出席状況を記載しております。
 2 五十里秀一朗は、2023年6月23日開催の定時株主総会において取締役に就任しておりますので、就任後に開催された取締役会の出席状況を記載しております。

取締役会における具体的な検討内容は、次のとおりであります。

- ・株主総会に関する事項
- ・経営管理に関する事項
 会社規則等の一部改正、支店新設等
- ・人事に関する事項
 譲渡制限付株式報酬支給、取締役・監査役選任等
- ・株式に関する事項
 譲渡制限付株式として自己株式処分の決定
- ・重要な財産の処分及び譲受に関する事項
 不動産販売事業における土地購入等
- ・多額の借財に関する事項

指名・報酬委員会の活動状況

当事業年度において当社は指名・報酬委員会を4回開催しており、個々の指名・報酬委員の出席状況については、次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
東 英雄	4回	4回
鳥山 亜弓	4回	4回
小島 安雄	4回	4回
松尾 典男	4回	4回
田中 洋一	4回	4回
野口 知直	4回	4回

- (注) 東英雄及び小島安雄は、2023年6月23日開催の定時株主総会の終結の時をもって取締役を退任しておりますので、退任までの期間に開催された指名・報酬委員会の出席状況を記載しております。

指名・報酬委員会における具体的な検討内容は、次のとおりであります。

- ・譲渡制限付株式報酬に関する事項
- ・役員報酬制度の設計に関する事項
- ・役員人事に関する事項

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性10名 女性1名 (役員のうち女性の比率9.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長	田 中 洋 一	1965年 6 月19日	2007年 2 月 三井不動産(株)退職 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(現任)	(注)3	14
専務取締役 財務・保険担当	実 淵 栄 治	1960年 4 月 4 日	2011年 5 月 (株)みずほコーポレート銀行(現(株) みずほ銀行)営業事務部長 2013年 4 月 当社上席執行役員(財務担当) 2014年 3 月 (株)みずほ銀行退職 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) (現任)	(注)3	24
専務取締役 不動産事業本部長 兼開発事業部長	田 中 光 太 郎	1960年 2 月 7 日	1996年 1 月 (株)明豊エンタープライズ退職 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(現任)	(注)3	10
常務取締役 経理本部長兼経理部長 兼総務・I R担当	秋 草 威 之	1962年 6 月 8 日	1997年 4 月 飛栄産業(株)退職 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 2019年 6 月 当社常務取締役経理本部長兼経理 部部长兼総務・I R 担当(現任)	(注)3	19

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常務取締役 社長室長兼 人事・不動産運営・ 事務管理担当	野口 知直	1970年1月8日	2006年3月 (株)横浜銀行退職 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(現任)	(注)3	11
常務取締役 関西支店担当	寺本 大介	1967年11月7日	2002年4月 藤和不動産(株)退職 2002年5月 当社入社不動産事業本部第一本部開発部 2008年4月 当社不動産事業本部開発事業部開発部第四部長 2012年10月 当社不動産事業本部東京支社開発事業部開発部長兼社長室部長(大阪支社担当) 2014年6月 当社執行役員不動産事業本部東京支社開発事業部長兼社長室部長(大阪支店担当) 2016年10月 当社執行役員東京支社副支社長兼開発事業部長 2017年6月 当社執行役員不動産事業本部開発事業部長 2021年6月 当社常務取締役不動産事業本部開発事業部長 2023年6月 当社常務取締役不動産事業本部長兼開発事業部長 2024年3月 当社常務取締役関西支店担当(現任)	(注)3	9
取締役	鳥山 亜弓	1971年3月23日	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 2013年7月 隼あすか法律事務所入所 2015年6月 千代田国際法律会計事務所開設 2015年10月 当社取締役(現任) 2015年10月 独立行政法人北方領土問題対策協会監事 2021年8月 (株)インターファクトリー社外取締役(現任) 2023年7月 独立行政法人北方領土問題対策協会監事退任	(注)3	9
取締役	五十里 秀一朗	1960年1月2日	2020年7月 東京国税局退職 2020年8月 五十里秀一朗税理士事務所開業 2021年12月 (株)ステップ社外監査役(現任) 2023年6月 当社取締役(現任)	(注)3	0
常勤監査役	三宅 康司	1950年11月25日	1984年6月 五洋建設(株)東京支店事務部 1989年5月 当社総務部経理課長 1997年3月 五洋建設(株)退職 2001年7月 当社九州支店次長兼総務部長 2003年4月 当社総務部長 2005年4月 当社総務部部長 2010年11月 当社監査部長 2011年6月 当社常勤監査役(現任)	(注)4	25

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
監査役	松尾典男	1954年12月8日	2006年6月 2007年4月 2009年4月 2009年4月 2009年10月 2018年4月 2018年6月 2019年6月 2023年6月	みずほ信託銀行(株)執行役員業務統括部長 同行執行役員名古屋支店長 同行退任 平成ビルディング(株)専務執行役員 同社専務取締役 同社退任 当社監査役(現任) カーリットホールディングス(株) 社外監査役 カーリットホールディングス(株)社外監査役退任	(注)5	5
監査役	若山巖太郎	1977年2月3日	2003年10月 2019年10月 2019年12月 2020年6月 2023年6月 2024年6月	新日本監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 (株)OCSパートナーズ代表取締役 若山巖太郎公認会計・税理士事務所所長 ブルデンシャル生命保険(株)社外監査役 当社監査役(現任) ブルデンシャル生命保険(株)社外監査役退任	(注)5	0
計						129

- (注) 1 取締役鳥山亜弓及び五十里秀一郎の2名は、社外取締役であります。
 2 監査役松尾典男及び若山巖太郎の2名は、社外監査役であります。
 3 取締役の任期は、2023年3月期に係る定時株主総会終結の時から2025年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 4 監査役の任期は、2021年3月期に係る定時株主総会終結の時から2025年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 5 監査役の任期は、2023年3月期に係る定時株主総会終結の時から2027年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 6 取締役鳥山亜弓の戸籍上の氏名は、井上亜弓であります。
 7 当社は、取締役会による経営の意思決定の迅速化、及び業務執行体制の強化のため、執行役員制度を導入しております。
 執行役員は、次のとおりであります。

氏名	役職名
下前 龍一	専務執行役員 中国支店長
赤坂 真人	常務執行役員 北海道支店長
五味 司	常務執行役員 東京支社長
貝淵 武市	常務執行役員 九州支店長
坊 裕之	常務執行役員 四国支店長
三上 正和	執行役員 東北支店長
高柴 公宏	執行役員 財務部長
岸 則夫	執行役員 事務管理部長
平田 城	執行役員 不動産事業本部販売建設事業部長
平岩 正明	執行役員 セントラルライフ(株)担当

社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は2名であります。

社外取締役鳥山亜弓及び社外監査役松尾典男は、当社株式を所有しており、その所有株式数(当連結会計年度末現在役員持株会における各自の持分を含めた実質所有株式数)は「(2) 役員の状況 役員一覧」の所有株式数の欄に記載のとおりであります。なお、社外取締役鳥山亜弓及び五十里秀一郎並びに社外監査役松尾典男及び若山巖太郎は、それ以外に当該取締役及び当該監査役並びに当該取締役及び当該監査役が帰属する企業と当社との間に人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準又は方針はないものの、社外取締役においては、当社経営の妥当性・適正性を確保するための役割を果たせることを意識し、また、社外監査役においては、企業統治における取締役及び取締役会に対する強い監督機能をもつ独立の機関としての役割を担う監査役会を意識し、社外取締役及び社外監査役を選任しております。

その選任にあたって、鳥山亜弓は弁護士及び公認会計士の資格を有しており、法務、財務及び会計に知見を有するとともに企業経営に対し中立の立場から客観的な助言ができるものであり、五十里秀一郎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、松尾典男は銀行の職務経験が豊富であり、企業経営の業務遂行、財務及び会計に知見を有するものであり、若山巖太郎は公認会計士及び税理士の資格を有しており、財務及び会計に知見を有するとともに企業経営に対し中立の立場から客観的な助言ができるものであるため、強い監査・監督機能を発揮できるものとして選任しております。

また、社外取締役である鳥山亜弓及び五十里秀一郎並びに社外監査役である松尾典男及び若山巖太郎を当社の独立役員として指定しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部統制、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、経営戦略や経営計画等の立案について自由闊達な意見を述べ、事業推進にあたり対処すべき社会的課題についてもその対処方法等を検討し、また、取締役会において、業務執行取締役・執行役員から担当業務の業務執行状況や経営課題進捗状況の報告を受け、経営状況の監視を行っており、必要に応じて指示命令を行っております。

社外監査役による監査と内部監査、監査役監査及び会計監査とは、内部統制監査等を効率的・有効的に実施するため、監査計画・監査結果等について相互に意見及び情報交換を行っております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

ア 監査役監査の組織、人員及び手続き

当社の監査役会は3名であり、社内出身の常勤監査役1名と社外監査役2名(うち独立役員2名)から構成されております。常勤監査役については監査役会議長を務めており、当社の管理部門・監査部等において培われた見識と積み上げられた経験が豊富であり、社外監査役2名については「(2) 役員の状況 社外役員の状況」に記載のとおり、監査役としての十分な知見を有しております。

監査の手続きとしては、監査の方針、監査計画及び職務分担に基づき、取締役会その他重要な会議に出席するほか、会計監査人、内部監査担当部門の監査部及び子会社の監査役等と連携して、取締役の職務の執行を監査し、必要に応じて取締役及び取締役会に対し、監査役会の意見を表明することにより、独立の機関としての役割を担っております。

イ 監査役及び監査役会の活動状況

監査役会は月1回の定例監査役会を開催するほか、必要に応じて臨時監査役会を開催しております。当事業年度において当社は監査役会を16回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

なお、監査役会以外に、監査役相互の情報共有促進を目的とした監査役連絡会を適時開催しております。

区分	氏名	開催回数	出席回数
常勤監査役	三宅 康司	16回	16回
社外監査役	小畠 安雄	5回	5回
社外監査役	松尾 典男	16回	16回
社外監査役	若山 巖太郎	11回	11回

- (注) 1 小畠安雄は、2023年6月23日開催の定時株主総会の終結の時をもって社外監査役を退任しておりますので、退任までの期間に開催された監査役会の出席状況を記載しております。
 2 若山巖太郎は、2023年6月23日開催の定時株主総会において社外監査役に就任しておりますので、就任後に開催された監査役会の出席状況を記載しております。

監査役会における具体的な検討内容は、次のとおりであります。

- ・ 監査の方針及び監査計画の作成
- ・ 監査役会の監査報告書の作成
- ・ 有価証券報告書及び四半期報告書の監査
- ・ 会計監査人の選任に係る評価
- ・ 会計監査人の報酬の同意
- ・ 取締役会議案に対する審議
- ・ 監査役報酬額の協議
- ・ 監査役監査の実施状況
- ・ 中期経営計画に関する遂行状況
- ・ 内部統制システムの構築及び運用状況
- ・ 会計監査人の監査の実施状況及び職務の執行状況

監査役の主な活動は、次のとおりであります。

- ・ 取締役会その他重要な会議への出席
- ・ 取締役、執行役員等との意思疎通及び職務執行状況の監査
- ・ 重要な決裁書類、契約書等の閲覧
- ・ 本社及び主要な事業所の支店長、部長等との意思疎通・往査
- ・ 本社及び主要な事業所の業務及び財産状況の調査
- ・ 子会社の取締役、監査役等との意思疎通・往査
- ・ 取締役の法令制限事項(競合避止、利益相反取引等)の調査
- ・ 監査部の内部監査結果の聴取及び意見交換

内部監査の状況

内部監査担当部門の監査部1名が当社全部門及び子会社を対象に会計及び業務について実施状況を監査するとともに、代表取締役及び監査役に対して監査結果を報告しております。また、経営の合理化及び能率の改善向上のために、改善事項の指摘・指導を行っております。

また、監査部、監査役会、監査法人は監査計画・監査結果等について相互に意見及び情報交換を行い、実効性のある監査を行っております。

会計監査の状況

ア 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

イ 継続監査期間

1988年以降。

ウ 業務を執行した公認会計士

根津美香(継続監査年数1年)

海上大介(継続監査年数2年)

エ 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、会計士試験合格者等2名、その他4名であります。

オ 監査法人の選定方針と理由

当社は、監査法人の選定等にあたり監査役が監査法人の職務の遂行状況等を勘案し、每期検討することとしており、その決定は監査役会の決議により行われております。その選定にあたり、監査役会は、監査法人が会計監査を適正に行うために必要な品質管理の基準を遵守しているかどうか、監査法人との意見交換や監査実施状況の報告等を通じて、独立性及び専門性の有無について確認を行い、問題はないものと認識しております。

カ 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、「オ 監査法人の選定方針と理由」において前述したとおり、独立性及び専門性の有無について確認するとともに、監査法人との連携において問題はないものと認識しております。

監査報酬の内容等

ア 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社	30,000		30,000	
連結子会社				
計	30,000		30,000	

イ 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(アを除く)

該当事項はありません。

ウ その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

エ 監査報酬の決定方針

会計監査人の報酬等は、代表取締役が監査役会の同意を得て定める旨を定款に定めております。

オ 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、監査日数や業務内容等を勘案し、その妥当性を判断した結果によるものであります。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

(役員の報酬等の決定方針及びその決定方法)

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を定めており、その概要は以下のとおりであります。

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しております。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しております。

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しております。

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、一定の時期に支給しております。

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、一定の時期に付与しております。

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しております。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しております。

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しております。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いたします。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しております。

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しております。

また、その決定方法は、2022年6月24日開催の取締役会における決議によっております。

なお、当事業年度における当社の役員の報酬等の額の決定過程における取締役会の活動は、上記決定方針に基づき、審議した内容を決議しております。

(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、当社取締役(社外取締役を除く)に対し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株以内と決議されております。

当該定時株主総会終結時点の取締役の員数(社外取締役を除く)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。

(業績連動報酬等に関する事項)

当社は、業績連動報酬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。

(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・公平性を担保する等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。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

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 (賞与)	非金銭報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	118,360	86,500	26,452	5,407	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			3
社外監査役	7,200	7,200			3

(注) 上記には、2023年6月23日付で退任した社外取締役1名及び社外監査役1名を含んでおります。

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式(政策保有株式)の区分の基準及び考え方について、次のとおりと考えております。

ア 純投資目的である投資株式

純投資目的である投資株式は、株式の価値の変動や株式に係る配当による利益のみを目的とする保有株式であります。

イ 政策保有株式

政策保有株式は、主に発行会社との安定的かつ長期的な取引関係や協力関係の維持・強化により、当社グループの中長期的な企業価値向上を目的とする保有株式であります。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

ア 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、取引先との安定的かつ長期的な取引関係の維持・強化、業務上の協力関係の維持・強化の観点から当社グループの中長期的な企業価値向上に資すると判断する場合に、株式の政策保有を行う方針であります。

また、個別の政策保有株式については、財務取引等の取引実績と見通し及び配当実績等、当社グループの持続的な成長と中長期的な企業価値向上に資するか否かという観点から保有意義を検証し、その検証内容及び処分の実績等について、少なくとも年1回以上取締役会で審議しております。

イ 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	3	3,740
非上場株式以外の株式	10	260,785

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

ウ 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
(株)千葉興業銀行	57,000	57,000	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	有
	61,959	30,609		
(株)東京きらぼし フィナンシャル グループ	7,400	7,400	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	無(注)3
	36,075	19,425		
(株)池田泉州ホー ルディングス	85,100	85,100	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	無
	33,614	19,743		
(株)西日本フィナ ンシャルホール ディングス	15,673	15,673	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	無
	30,029	17,052		
(株)みずほフィナ ンシャルグルー プ	9,314	9,314	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	無
	28,370	17,491		
(株)ひろぎんホー ルディングス	21,867	21,867	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	無(注)3
	23,856	13,688		
(株)愛媛銀行	20,003	20,003	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	有
	22,723	16,842		
(株)山口フィナン シャルグループ	7,811	7,811	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	無
	12,173	6,342		
(株)四国銀行	8,975	8,975	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	有
	10,985	7,817		
(株)りそなホール ディングス	1,050	1,050	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	無
	997	671		

- (注) 1 特定投資株式における当事業年度の(株)山口フィナンシャルグループ、(株)四国銀行及び(株)りそなホールディングス並びに前事業年度の(株)四国銀行、(株)山口フィナンシャルグループ及び(株)りそなホールディングスは、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下であります。上位10銘柄(非上場株式を除く全保有銘柄)について記載しております。
- 2 特定投資株式における定量的な保有効果の記載については、相手先との取引に関する情報管理の観点から記載しておりません。当社は、年に1回以上、個別の政策保有株式について政策保有の意義を検証しており、現状保有する政策保有株式はいずれも保有方針に沿った目的で保有していることを確認しております。
- 3 保有先企業は当社の株式を保有しておりませんが、同社子会社が当社の株式を保有しております。
- 4 特定投資株式の全銘柄において、保有目的が営業上の取引、業務上の提携その他これらに類する事項を目的とするものではありません。

保有目的が純投資目的である投資株式
 該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、各種情報を取得するとともに、専門的情報を有する団体等が主催する研修・セミナーに参加し、連結財務諸表等の適正性確保に努めております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,530,665	1,415,144
受取手形	11,823	54,026
売掛金	174,707	295,055
販売用不動産	1,215,760	2,738,000
不動産事業支出金	2 13,877,621	2 19,363,137
貯蔵品	5,334	7,062
その他	459,352	794,850
貸倒引当金	1,129	2,106
流動資産合計	18,274,137	24,665,170
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 5,063,561	2 5,796,269
減価償却累計額	2,404,901	2,518,920
建物及び構築物（純額）	2,658,659	3,277,349
機械装置及び運搬具	2 9,065	2 9,065
減価償却累計額	7,974	8,192
機械装置及び運搬具（純額）	1,090	872
土地	1, 2 6,803,067	1, 2 7,019,950
リース資産	6,821	6,821
減価償却累計額	806	2,062
リース資産（純額）	6,014	4,758
建設仮勘定	2 297,727	2 489,096
その他	42,714	66,677
減価償却累計額	29,671	33,680
その他（純額）	13,043	32,996
有形固定資産合計	9,779,603	10,825,024
無形固定資産		
投資その他の資産	32,283	83,841
投資有価証券	2 153,423	264,525
繰延税金資産	70,010	53,674
退職給付に係る資産	3,007	
その他	2 696,503	2 744,165
貸倒引当金	45,650	45,650
投資その他の資産合計	877,295	1,016,715
固定資産合計	10,689,182	11,925,581
資産合計	28,963,319	36,590,751

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	447,939	654,423
短期借入金	2, 4 5,236,268	2, 4 5,510,810
リース債務	1,335	1,370
未払法人税等	257,010	269,090
不動産事業受入金	5 2,091,275	5 1,230,697
賞与引当金	114,371	136,766
役員賞与引当金	13,070	22,147
その他	5 573,310	5 834,803
流動負債合計	8,734,580	8,660,107
固定負債		
長期借入金	2, 4 10,022,937	2, 4 16,870,161
リース債務	5,382	4,012
再評価に係る繰延税金負債	1 842,113	1 842,113
退職給付に係る負債	2,974	4,187
その他	268,825	266,351
固定負債合計	11,142,233	17,986,826
負債合計	19,876,813	26,646,934
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,352,702	1,352,702
資本剰余金	1,019,339	1,023,137
利益剰余金	5,989,865	6,751,455
自己株式	60,821	49,173
株主資本合計	8,301,086	9,078,122
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	19,970	100,245
土地再評価差額金	1 765,449	1 765,449
その他の包括利益累計額合計	785,419	865,695
純資産合計	9,086,505	9,943,817
負債純資産合計	28,963,319	36,590,751

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)
売上高	1 30,391,720	1 31,925,070
売上原価	25,206,778	25,825,139
売上総利益	5,184,941	6,099,931
販売費及び一般管理費	2 3,646,098	2 4,392,975
営業利益	1,538,843	1,706,955
営業外収益		
受取利息	16	16
受取配当金	5,456	6,133
受取賃貸料	2,339	2,404
雇用調整助成金	972	972
その他	658	302
営業外収益合計	9,444	9,830
営業外費用		
支払利息	270,440	351,999
その他	17,584	8,219
営業外費用合計	288,024	360,218
経常利益	1,260,262	1,356,566
特別損失		
固定資産除却損	3 175	3 33
特別損失合計	175	33
税金等調整前当期純利益	1,260,087	1,356,533
法人税、住民税及び事業税	419,953	466,457
法人税等調整額	5,345	14,489
法人税等合計	414,608	451,967
当期純利益	845,479	904,566
親会社株主に帰属する当期純利益	845,479	904,566

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
当期純利益	845,479	904,566
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	24,113	80,275
その他の包括利益合計	24,113	80,275
包括利益	869,592	984,841
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	869,592	984,841

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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	1,352,702	1,017,635	5,259,334	40,759	7,588,913
当期変動額					
剰余金の配当			114,948		114,948
親会社株主に帰属する 当期純利益			845,479		845,479
自己株式の取得				24,692	24,692
自己株式の処分		1,703		4,630	6,334
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計		1,703	730,530	20,062	712,172
当期末残高	1,352,702	1,019,339	5,989,865	60,821	8,301,086

	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	4,143	765,449	761,306	8,350,220
当期変動額				
剰余金の配当				114,948
親会社株主に帰属する 当期純利益				845,479
自己株式の取得				24,692
自己株式の処分				6,334
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	24,113		24,113	24,113
当期変動額合計	24,113		24,113	736,285
当期末残高	19,970	765,449	785,419	9,086,505

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024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	1,352,702	1,019,339	5,989,865	60,821	8,301,086
当期変動額					
剰余金の配当			142,975		142,975
親会社株主に帰属する 当期純利益			904,566		904,566
自己株式の処分		3,797		11,648	15,445
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計		3,797	761,590	11,648	777,036
当期末残高	1,352,702	1,023,137	6,751,455	49,173	9,078,122

	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	19,970	765,449	785,419	9,086,505
当期変動額				
剰余金の配当				142,975
親会社株主に帰属する 当期純利益				904,566
自己株式の処分				15,445
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	80,275		80,275	80,275
当期変動額合計	80,275		80,275	857,311
当期末残高	100,245	765,449	865,695	9,943,817

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,260,087	1,356,533
減価償却費	99,392	128,793
貸倒引当金の増減額(は減少)	100	976
賞与引当金の増減額(は減少)	2,968	22,395
役員賞与引当金の増減額(は減少)	2,430	9,077
退職給付に係る資産の増減額(は増加)	3,895	3,007
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	132	1,213
受取利息及び受取配当金	5,473	6,150
支払利息	270,440	351,999
売上債権の増減額(は増加)	27,435	162,550
棚卸資産の増減額(は増加)	1,492,631	7,009,484
仕入債務の増減額(は減少)	157,990	206,483
その他の流動資産の増減額(は増加)	5,605	324,368
その他の固定資産の増減額(は増加)	31,239	47,662
その他の流動負債の増減額(は減少)	324,090	560,465
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	210	22,620
その他	15,906	13,973
小計	3,310,159	6,038,847
利息及び配当金の受取額	5,473	6,150
利息の支払額	270,263	361,058
法人税等の支払額	381,064	453,934
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,664,303	6,847,689
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	782,471	1,174,254
有形固定資産の除却による支出	175	31
無形固定資産の取得による支出	7,028	71,068
投資活動によるキャッシュ・フロー	789,675	1,245,353
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	238,820	1,423,034
長期借入れによる収入	6,608,000	13,360,000
長期借入金の返済による支出	7,609,018	7,661,268
自己株式の取得による支出	24,692	
リース債務の返済による支出	840	1,335
配当金の支払額	114,958	142,909
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,380,330	6,977,520
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	494,298	1,115,521
現金及び現金同等物の期首残高	2,036,367	2,530,665
現金及び現金同等物の期末残高	2,530,665	1,415,144

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

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㈱

2 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。

3 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

有価証券

その他有価証券

ア 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)

イ 市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

棚卸資産

ア 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)

イ 未成工事支出金

個別法による原価法

ウ 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

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、建物及び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日以前に取得したのものについては、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。

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

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

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。

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。

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計算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。

(5) 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。

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。

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。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

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。

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

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。

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。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

(未適用の会計基準等)

- ・「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)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日)
- ・「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)

(1) 概要

その他の包括利益に対して課税される場合の法人税等の計上区分及びグループ法人税制が適用される場合の子会社株式等の売却に係る税効果の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2025年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

1 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	
	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024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	245,992千円	155,660千円
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	392,029千円	243,624千円

2 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	千円	538,561千円
不動産事業支出金	12,597,110千円	18,865,870千円
建物及び構築物	2,618,589千円	3,224,082千円
機械装置及び運搬具	1,090千円	872千円
土地	6,792,980千円	7,009,864千円
建設仮勘定	297,727千円	489,096千円
計	22,307,498千円	30,128,348千円

上記のほか、差入及び供託している内容は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
関係会社株式(連結上全額消去)	10,000千円	10,000千円
住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金(投資その他の資産・その他)	346,700千円	353,200千円
全国不動産信用保証㈱への差入保証基金預託金(投資その他の資産・その他)	60,000千円	60,000千円
投資有価証券	129,040千円	千円

(2) 担保付債務

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
短期借入金	1,431,600千円	2,807,634千円
長期借入金	13,291,205千円	18,989,937千円
計	14,722,805千円	21,797,571千円

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

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
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	476,356千円	3,422,022千円

4 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9行(前連結会計年度は6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。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
契約による総額	8,240,000千円	8,514,000千円
借入実行残高	2,514,000千円	4,035,000千円
差引額	5,726,000千円	4,479,000千円

5 不動産事業受入金及び流動負債のその他のうち、契約負債の金額は、それぞれ以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
不動産事業受入金	2,091,275千円	1,230,697千円
流動負債のその他	10,986千円	10,997千円

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(セグメント情報等)」に記載しております。

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
広告宣伝費	861,413千円	1,169,990千円
販売手数料	418,470千円	613,466千円
給与手当	808,975千円	822,691千円
賞与引当金繰入額	91,450千円	113,717千円
役員賞与引当金繰入額	13,000千円	22,147千円
退職給付費用	39,398千円	41,838千円

3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物及び構築物	0千円	2千円
撤去費用	175千円	31千円
計	175千円	33千円

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	35,112千円	111,101千円
組替調整額	千円	千円
税効果調整前	35,112千円	111,101千円
税効果額	10,999千円	30,826千円
その他有価証券評価差額金	24,113千円	80,275千円
その他の包括利益合計	24,113千円	80,275千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)

1 発行済株式及び自己株式に関する事項

	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	9,681,600			9,681,600
自己株式				
普通株式	102,579	58,740	11,413	149,906

(注) 1 自己株式の当連結会計年度増加株式数は、2022年 2月10日開催の取締役会決議による取得58,700株及び単元未満株式の買取り請求による取得40株であります。

2 自己株式の当連結会計年度減少株式数は、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分によるものであります。

2 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3 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
2022年 6月24日 定時株主総会	普通株式	114,948	12.00	2022年 3月31日	2022年 6月27日

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

決議	株式の種類	配当の原資	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
2023年 6月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	142,975	15.00	2023年 3月31日	2023年 6月26日

当連結会計年度(自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)

1 発行済株式及び自己株式に関する事項

	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	9,681,600			9,681,600
自己株式				
普通株式	149,906		28,709	121,197

(注) 自己株式の当連結会計年度減少株式数は、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。

2 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3 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
2023年 6月23日 定時株主総会	普通株式	142,975	15.00	2023年 3月31日	2023年 6月26日

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

決議	株式の種類	配当の原資	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
2024年 6月21日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	172,087	18.00	2024年 3月31日	2024年 6月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金	2,530,665千円	1,415,144千円
現金及び現金同等物	2,530,665千円	1,415,144千円

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、不動産賃貸事業における電気設備(工具、器具及び備品)及び不動産管理事業における業務設備(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表のための基本となる重要な事項「3 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2 オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	6,864千円	6,682千円
1年超	19,063千円	19,859千円
合計	25,928千円	26,541千円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定しております。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

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度(2023年3月31日)

	連結貸借対照表 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	149,683	149,683	
資産計	149,683	149,683	
長期借入金	13,291,205	13,278,511	12,693
負債計	13,291,205	13,278,511	12,693
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) 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	前連結会計年度(千円)
非上場株式	3,740

当連結会計年度(2024年3月31日)

	連結貸借対照表 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	260,785	260,785	
資産計	260,785	260,785	
長期借入金	18,989,937	18,983,293	6,643
負債計	18,989,937	18,983,293	6,643
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) 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	当連結会計年度(千円)
非上場株式	3,740

(注) 1 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2023年3月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	2,524,838
受取手形	11,823
売掛金	174,707
合計	2,711,370

当連結会計年度(2024年3月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	1,407,210
受取手形	54,026
売掛金	295,055
合計	1,756,292

(注) 2 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2023年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,968,000					
長期借入金	3,268,268	6,048,268	1,097,918	113,868	113,868	2,649,015
合計	5,236,268	6,048,268	1,097,918	113,868	113,868	2,649,015

当連結会計年度(2024年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	3,391,034					
長期借入金	2,119,776	8,658,426	4,844,376	143,376	1,392,296	1,831,687
合計	5,510,810	8,658,426	4,844,376	143,376	1,392,296	1,831,687

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

前連結会計年度(2023年3月31日)

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	149,683			149,683

当連結会計年度(2024年3月31日)

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	260,785			260,785

(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

前連結会計年度(2023年3月31日)

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		13,278,511		13,278,511

当連結会計年度(2024年3月31日)

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		18,983,293		18,983,293

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

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

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。

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(2023年3月31日)

区分	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	119,152	78,511	40,640
小計	119,152	78,511	40,640
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの 株式	30,531	39,593	9,061
小計	30,531	39,593	9,061
合計	149,683	118,104	31,578

(注) 1 非上場株式(連結貸借対照表計上額3,740千円)は、市場価格がないため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

当連結会計年度(2024年3月31日)

区分	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	238,061	94,601	143,460
小計	238,061	94,601	143,460
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの 株式	22,723	23,503	780
小計	22,723	23,503	780
合計	260,785	118,104	142,680

(注) 1 非上場株式(連結貸借対照表計上額3,740千円)は、市場価格がないため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

3 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社は、従業員の退職給付に充てるため、積立型の確定給付企業年金制度を採用し、退職給付としてポイント基準に基づいた一時金又は年金を支給し、連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度として退職一時金制度を採用し、退職給付として給与手当と勤務期間に基づいた一時金を支給しております。

当社の確定給付企業年金制度及び連結子会社の退職一時金制度は、簡便法により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を計算しております。

また、従業員の退職等に際して、割増退職金を支払う場合があります。

2 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債及び資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
退職給付に係る負債と資産の純額の期首残高	3,796千円	33千円
退職給付費用	43,574千円	44,995千円
退職給付の支払額	5,905千円	8,217千円
制度への拠出額	33,905千円	32,556千円
退職給付に係る負債と資産の純額の期末残高	33千円	4,187千円

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	451,086千円	431,523千円
年金資産	454,094千円	430,893千円
	3,007千円	629千円
非積立型制度の退職給付債務	2,974千円	3,557千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	33千円	4,187千円
退職給付に係る負債	2,974千円	4,187千円
退職給付に係る資産	3,007千円	千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	33千円	4,187千円

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	43,574千円	44,995千円

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
減損損失	20,490千円	20,320千円
賞与引当金	35,974千円	42,852千円
役員賞与引当金	4,065千円	6,905千円
退職給付に係る負債	1,028千円	1,423千円
投資有価証券評価損	20,898千円	20,898千円
ゴルフ会員権評価損	14,039千円	14,039千円
未払事業税	17,944千円	17,072千円
その他	29,442千円	33,067千円
繰延税金資産小計	143,884千円	156,580千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	千円	千円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	60,453千円	59,359千円
評価性引当額小計	60,453千円	59,359千円
繰延税金資産合計	83,430千円	97,221千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	11,608千円	42,434千円
退職給付に係る資産	920千円	千円
その他	890千円	1,112千円
繰延税金負債合計	13,419千円	43,547千円
繰延税金資産(負債)の純額	70,010千円	53,674千円

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2024年3月31日)

該当事項はありません。

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0%	1.2%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.0%	0.0%
住民税均等割等	0.6%	0.7%
評価性引当額の増減	0.2%	0.1%
その他	0.5%	1.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.9%	33.3%

3 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。

(賃貸等不動産関係)

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。

2023年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は326,424千円(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。

2024年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は367,914千円(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、期中増減額及び期末時価は、次のとおりであります。

		前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高(千円)	8,560,516	9,233,719
	期中増減額(千円)	673,203	991,888
	期末残高(千円)	9,233,719	10,225,608
期末時価(千円)		9,127,454	10,163,716

- (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 期中増減額のうち、前連結会計年度の増加額は、賃貸マンションの建設工事費等(757,156千円)及びオフィスビル等のリニューアル工事(13,911千円)であり、主な減少額は減価償却費(85,706千円)であります。当連結会計年度の増加額は、賃貸マンションの建設工事費等(1,108,895千円)及びオフィスビル等のリニューアル工事(17,792千円)であり、主な減少額は減価償却費(105,712千円)であります。
- 3 期末時価は、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。

(収益認識関係)

1 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

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、「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)3 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

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

(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。

	前連結会計年度	当連結会計年度
契約負債(期首残高)	1,829,574千円	2,102,261千円
契約負債(期末残高)	2,102,261千円	1,241,695千円

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。

前連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、1,685,649千円であります。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、2,074,063千円であります。

(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。

	前連結会計年度	当連結会計年度
1年以内	14,423,768千円	9,718,350千円
1年超	336,547千円	3,362,144千円
合計	14,760,315千円	13,080,495千円

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、マンション分譲等のデベロッパー事業を主力に、それに関連する事業を行っております。主にマンション・戸建住宅等の販売関連事業とオフィスビル・マンション等不動産の賃貸及び管理関連事業を行い、その他主力事業等に付随する関連事業として保険代理事業を展開しております。

したがって、当社グループは、事業部門を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産販売事業」及び「不動産賃貸・管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部売上高及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	26,669,931	3,103,115	29,773,047	36,759	29,809,806
その他の収益		581,913	581,913		581,913
外部顧客への売上高	26,669,931	3,685,028	30,354,960	36,759	30,391,720
セグメント間の内部 売上高又は振替高		9,120	9,120		9,120
計	26,669,931	3,694,149	30,364,081	36,759	30,400,841
セグメント利益	2,009,232	528,377	2,537,610	14,333	2,551,944
セグメント資産	18,328,291	9,668,981	27,997,273	103,531	28,100,805
その他の項目					
減価償却費	3,892	87,490	91,383	261	91,644
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	59	779,419	779,479		779,479

(注) 「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。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	28,020,491	3,206,289	31,226,781	52,402	31,279,183
その他の収益	6,866	639,020	645,886		645,886
外部顧客への売上高	28,027,357	3,845,310	31,872,668	52,402	31,925,070
セグメント間の内部 売上高又は振替高		9,271	9,271		9,271
計	28,027,357	3,854,581	31,881,939	52,402	31,934,341
セグメント利益	2,300,185	513,979	2,814,165	29,207	2,843,373
セグメント資産	24,592,497	10,699,020	35,291,518	63,140	35,354,658
その他の項目					
減価償却費	4,424	108,760	113,184	320	113,505
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	9,851	1,139,843	1,149,695	2,147	1,151,843

(注) 「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。

4 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

売上高	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	30,364,081	31,881,939
「その他」の区分の売上高	36,759	52,402
セグメント間取引消去	9,120	9,271
連結財務諸表の売上高	30,391,720	31,925,070

利益	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	2,537,610	2,814,165
「その他」の区分の利益	14,333	29,207
全社費用(注)	1,013,100	1,136,418
連結財務諸表の営業利益	1,538,843	1,706,955

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

資産	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	27,997,273	35,291,518
「その他」の区分の資産	103,531	63,140
全社資産(注)	862,514	1,236,092
連結財務諸表の資産合計	28,963,319	36,590,751

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない提出会社での長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)
減価償却費	91,383	113,184	261	320	7,747	15,287	99,392	128,793
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	779,479	1,149,695		2,147	26,770	79,415	806,250	1,231,258

【関連情報】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	953円29銭	1,040円10銭
1株当たり当期純利益	88円67銭	94円70銭

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。

2 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	845,479	904,566
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	845,479	904,566
普通株式の期中平均株式数(千株)	9,534	9,551

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,968,000	3,391,034	1.9	
1年以内に返済予定の長期借入金	3,268,268	2,119,776	1.4	
1年以内に返済予定のリース債務	1,335	1,370	2.9	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	10,022,937	16,870,161	1.6	2025年4月 ~2045年1月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	5,382	4,012	2.9	2025年4月 ~2028年9月
合計	15,265,923	22,386,353		

(注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額は、以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	8,658,426	4,844,376	143,376	1,392,296
リース債務	1,405	1,442	841	321

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	5,328,517	9,907,408	15,978,817	31,925,070
税金等調整前四半期(当期)純利益 又は税金等調整前四半期純損失 (千円)	28,434	282,840	74,699	1,356,533
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失 (千円)	12,514	210,724	75,178	904,566
1株当たり四半期(当期)純利益 又は1株当たり四半期純損失 (円)	1.31	22.07	7.87	94.70

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は 1株当たり四半期純損失 (円)	1.31	23.36	14.17	102.47

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,263,209	1,264,006
売掛金	1,293	11,940
不動産事業未収入金	754	4,158
販売用不動産	1,215,760	1 2,738,000
不動産事業支出金	1 13,877,621	1 19,363,137
貯蔵品	4,973	6,314
前払費用	240,709	294,517
その他	194,769	493,237
貸倒引当金	16	92
流動資産合計	17,799,075	24,175,220
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 5,005,282	1 5,724,452
減価償却累計額	2,383,102	2,494,025
建物(純額)	2,622,179	3,230,427
構築物	1 60,836	1 75,945
減価償却累計額	22,522	25,883
構築物(純額)	38,314	50,062
機械及び装置	1 1,283	1 1,283
減価償却累計額	192	410
機械及び装置(純額)	1,090	872
車両運搬具	7,781	7,781
減価償却累計額	7,781	7,781
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	40,236	64,199
減価償却累計額	27,598	31,485
工具、器具及び備品(純額)	12,638	32,714
土地	1 6,803,067	1 7,019,950
リース資産	3,571	3,571
減価償却累計額	535	1,249
リース資産(純額)	3,035	2,321
建設仮勘定	1 297,727	1 489,096
有形固定資産合計	9,778,053	10,825,445
無形固定資産		
ソフトウェア	13,988	37,386
ソフトウェア仮勘定	9,700	38,360
電話加入権	6,581	6,581
無形固定資産合計	30,269	82,328
投資その他の資産		
投資有価証券	1 153,423	264,525
関係会社株式	1 10,000	1 10,000
長期前払費用	159,600	186,123
前払年金費用	3,007	
繰延税金資産	53,935	37,405
長期預託保証金	1 408,800	1 415,600
その他	121,759	136,267
貸倒引当金	45,650	45,650
投資その他の資産合計	864,876	1,004,271
固定資産合計	10,673,199	11,912,045
資産合計	28,472,275	36,087,265

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	9,392	14,188
不動産事業未払金	204,327	326,572
短期借入金	1, 3 2,468,000	1, 3 3,891,034
1年内返済予定の長期借入金	1, 3 3,268,268	1, 3 2,119,776
リース債務	765	785
未払金	68,355	63,427
未払費用	102,075	114,732
未払法人税等	216,070	244,762
未払消費税等	31,139	
前受金	53,089	31,500
不動産事業受入金	2,091,275	1,230,697
預り金	206,307	537,913
賞与引当金	90,346	112,217
役員賞与引当金	11,480	19,022
その他	25,669	6,953
流動負債合計	8,846,563	8,713,584
固定負債		
長期借入金	1, 3 10,022,937	1, 3 16,870,161
リース債務	2,628	1,843
再評価に係る繰延税金負債	842,113	842,113
退職給付引当金		629
長期預り敷金保証金	256,790	257,309
その他	15,025	16,374
固定負債合計	11,139,495	17,988,431
負債合計	19,986,058	26,702,016
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,352,702	1,352,702
資本剰余金		
資本準備金	1,017,635	1,017,635
その他資本剰余金	1,703	5,501
資本剰余金合計	1,019,339	1,023,137
利益剰余金		
利益準備金	83,500	83,500
その他利益剰余金		
別途積立金	800,000	800,000
繰越利益剰余金	4,506,075	5,309,387
利益剰余金合計	5,389,575	6,192,887
自己株式	60,821	49,173
株主資本合計	7,700,796	8,519,554
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	19,970	100,245
土地再評価差額金	765,449	765,449
評価・換算差額等合計	785,419	865,695
純資産合計	8,486,216	9,385,249
負債純資産合計	28,472,275	36,087,265

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当事業年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
売上高		
不動産販売事業売上高	26,669,931	28,027,357
不動産賃貸管理事業売上高	653,372	718,570
その他の事業売上高	36,759	52,402
売上高合計	27,360,064	28,798,330
売上原価		
不動産販売事業売上原価	22,162,453	22,649,758
不動産賃貸管理事業売上原価	338,002	356,588
売上原価合計	22,500,456	23,006,346
売上総利益	4,859,608	5,791,983
販売費及び一般管理費	² 3,552,324	² 4,257,664
営業利益	1,307,284	1,534,319
営業外収益		
受取利息	14	14
受取配当金	¹ 155,456	¹ 156,133
受取賃貸料	¹ 5,264	¹ 5,875
その他	623	302
営業外収益合計	161,358	162,326
営業外費用		
支払利息	278,771	360,318
その他	17,584	8,219
営業外費用合計	296,355	368,538
経常利益	1,172,287	1,328,107
特別損失		
固定資産除却損	³ 175	³ 33
特別損失合計	175	33
税引前当期純利益	1,172,111	1,328,074
法人税、住民税及び事業税	335,437	396,083
法人税等調整額	5,366	14,296
法人税等合計	330,071	381,787
当期純利益	842,040	946,287

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産販売事業					
用地費		6,800,211	30.7	6,511,463	28.7
建物関係費		15,362,242	69.3	16,138,294	71.3
合計		22,162,453	100.0	22,649,758	100.0
不動産賃貸・管理事業					
外注費		68,375	20.2	64,125	18.0
諸経費		269,626	79.8	292,462	82.0
合計		338,002	100.0	356,588	100.0
売上原価合計		22,500,456		23,006,346	

(注) 主な内訳は、以下のとおりであります。

科目	期別	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
		金額(千円)		金額(千円)	
諸経費のうち主なもの					
租税公課			67,972		77,752
修繕費			15,994		20,920
水道光熱費			56,852		51,130
賃借料			480		480
減価償却費			86,925		107,805

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2022年 4月 1日 至 2023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	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	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		1,017,635	83,500	800,000	3,778,983
当期変動額							
剰余金の配当							114,948
当期純利益							842,040
自己株式の取得							
自己株式の処分			1,703	1,703			
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計			1,703	1,703			727,092
当期末残高	1,352,702	1,017,635	1,703	1,019,339	83,500	800,000	4,506,075

	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	4,662,483	40,759	6,992,063	4,143	765,449	761,306	7,753,369
当期変動額							
剰余金の配当	114,948		114,948				114,948
当期純利益	842,040		842,040				842,040
自己株式の取得		24,692	24,692				24,692
自己株式の処分		4,630	6,334				6,334
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				24,113		24,113	24,113
当期変動額合計	727,092	20,062	708,733	24,113		24,113	732,847
当期末残高	5,389,575	60,821	7,700,796	19,970	765,449	785,419	8,486,216

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024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	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	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	1,703	1,019,339	83,500	800,000	4,506,075
当期変動額							
剰余金の配当							142,975
当期純利益							946,287
自己株式の処分			3,797	3,797			
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計			3,797	3,797			803,311
当期末残高	1,352,702	1,017,635	5,501	1,023,137	83,500	800,000	5,309,387

	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	5,389,575	60,821	7,700,796	19,970	765,449	785,419	8,486,216
当期変動額							
剰余金の配当	142,975		142,975				142,975
当期純利益	946,287		946,287				946,287
自己株式の処分		11,648	15,445				15,445
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				80,275		80,275	80,275
当期変動額合計	803,311	11,648	818,757	80,275		80,275	899,032
当期末残高	6,192,887	49,173	8,519,554	100,245	765,449	865,695	9,385,249

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法

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

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

2 デリバティブの評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法

3 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 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)

(2) 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)

4 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、建物及び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

(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。

5 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。

6 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。

7 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。

8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	千円	538,561千円
不動産事業支出金	12,597,110千円	18,865,870千円
建物	2,582,181千円	3,176,625千円
構築物	38,286千円	50,048千円
機械及び装置	1,090千円	872千円
土地	6,792,980千円	7,009,864千円
建設仮勘定	297,727千円	489,096千円
関係会社株式	10,000千円	10,000千円
計	22,319,378千円	30,140,940千円

上記のほか、差入及び供託している内容は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
住宅瑕疵担保履行法に基づく 住宅販売瑕疵担保保証金 (長期預託保証金)	346,700千円	353,200千円
全国不動産信用保証㈱への差入 保証基金預託金(長期預託保証金)	60,000千円	60,000千円
投資有価証券	129,040千円	千円

(2) 担保付債務

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期借入金	1,431,600千円	2,807,634千円
長期借入金	13,291,205千円	18,989,937千円
計	14,722,805千円	21,797,571千円

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。

2 保証債務

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
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	476,356千円	3,422,022千円

3 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9行(前事業年度は6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。

この契約に基づく事業年度末の借入未実行残高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
契約による総額	8,240,000千円	8,514,000千円
借入実行残高	2,514,000千円	4,035,000千円
差引額	5,726,000千円	4,479,000千円

(損益計算書関係)

- 1 各科目に含まれている関係会社に対する営業外収益は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
受取配当金	150,000千円	150,000千円
受取賃貸料	2,924千円	3,470千円

- 2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
広告宣伝費	860,748千円	1,169,093千円
販売手数料	418,470千円	613,466千円
給与手当	792,192千円	799,089千円
賞与引当金繰入額	90,346千円	112,217千円
役員賞与引当金繰入額	11,420千円	19,022千円
退職給付費用	38,954千円	41,137千円
減価償却費	10,837千円	12,284千円

おおよその割合

販売費	36%	42%
一般管理費	64%	58%

- 3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物	0千円	2千円
撤去費用	175千円	31千円
計	175千円	33千円

(有価証券関係)

前事業年度(2023年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式10,000千円)は、市場価格のない株式等のため、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

当事業年度(2024年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式10,000千円)は、市場価格のない株式等のため、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
減損損失	20,490千円	20,320千円
賞与引当金	27,664千円	34,361千円
役員賞与引当金	3,515千円	5,824千円
退職給付引当金	千円	192千円
投資有価証券評価損	20,898千円	20,898千円
ゴルフ会員権評価損	14,039千円	14,039千円
未払事業税	14,243千円	14,968千円
その他	26,957千円	29,706千円
繰延税金資産小計	127,808千円	140,311千円
評価性引当額	60,453千円	59,359千円
繰延税金資産合計	67,355千円	80,952千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	11,608千円	42,434千円
前払年金費用	920千円	千円
その他	890千円	1,112千円
繰延税金負債合計	13,419千円	43,547千円
繰延税金資産(負債)の純額	53,935千円	37,405千円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9%	1.0%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	4.0%	3.5%
住民税均等割等	0.7%	0.6%
評価性引当額の増減	0.2%	0.1%
その他	0.2%	0.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.2%	28.7%

3 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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高(千円)
有形固定資産							
建物	5,005,282	720,160	990	5,724,452	2,494,025	111,910	3,230,427
構築物	60,836	15,108		75,945	25,883	3,360	50,062
機械及び装置	1,283			1,283	410	218	872
車両運搬具	7,781			7,781	7,781		0
工具、器具及び備品	40,236	23,962		64,199	31,485	3,886	32,714
土地	6,803,067 (1,607,563)	216,883		7,019,950 (1,607,563)			7,019,950
リース資産	3,571			3,571	1,249	714	2,321
建設仮勘定	297,727	1,108,895	917,526	489,096			489,096
有形固定資産計	12,219,787	2,085,010	918,516	13,386,281	2,560,836	120,090	10,825,445
無形固定資産							
ソフトウェア	15,633	31,200		46,833	9,446	7,801	37,386
ソフトウェア仮勘定	9,700	48,360	19,700	38,360			38,360
電話加入権	6,581			6,581			6,581
無形固定資産計	31,914	79,560	19,700	91,774	9,446	7,801	82,328
長期前払費用	216,893	78,311	2,130	293,075	106,952	51,789	186,123

- (注) 1 土地の当期首残高及び当期末残高の()内は内書きで、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)により行った事業用土地の再評価実施前の帳簿価額との差額であります。
- 2 建物の主な当期増加額は、次のとおりであります。
- | | | |
|---------|---------|-----------|
| 茨城県水戸市 | 賃貸マンション | 679,397千円 |
| 東京都千代田区 | オフィスビル | 22,818千円 |
| 東京都千代田区 | 本社事務所 | 9,006千円 |
- 3 構築物の当期増加額は、次のとおりであります。
- | | | |
|--------|---------|----------|
| 茨城県水戸市 | 賃貸マンション | 15,108千円 |
|--------|---------|----------|
- 4 工具、器具及び備品の主な当期増加額は、次のとおりであります。
- | | | |
|-----------|---------|---------|
| 東京都千代田区 | 本社事務所 | 7,344千円 |
| 茨城県水戸市 | 賃貸マンション | 5,280千円 |
| 福岡県福岡市中央区 | 九州事務所 | 5,023千円 |
- 5 土地の当期増加額は、次のとおりであります。
- | | | |
|--------|---------|-----------|
| 茨城県水戸市 | 賃貸マンション | 216,883千円 |
|--------|---------|-----------|
- 6 建設仮勘定の当期増加額は、次のとおりであります。
- | | | |
|-----------|---------|-----------|
| 茨城県水戸市 | 賃貸マンション | 619,798千円 |
| 群馬県前橋市 | 賃貸マンション | 167,759千円 |
| 大阪府大阪市城東区 | 賃貸マンション | 156,503千円 |
| 鹿児島県鹿児島市 | 賃貸マンション | 164,833千円 |
- 7 建設仮勘定の当期減少額は、次のとおりであります。
- | | | |
|--------|---------|-----------|
| 茨城県水戸市 | 賃貸マンション | 917,526千円 |
|--------|---------|-----------|

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	45,666	92		16	45,742
賞与引当金	90,346	112,217	90,346		112,217
役員賞与引当金	11,480	19,022	11,480		19,022

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替に伴う取崩額等であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし、事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載しております。 当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 https://www.central-gd.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株式を有する株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第64期(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日) 2023年6月26日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2023年6月26日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第65期第1四半期(自 2023年4月1日 至 2023年6月30日) 2023年8月10日関東財務局長に提出

第65期第2四半期(自 2023年7月1日 至 2023年9月30日) 2023年11月10日関東財務局長に提出

第65期第3四半期(自 2023年10月1日 至 2023年12月31日) 2024年2月9日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく
臨時報告書

2023年6月26日関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024年 6月21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
業務執行社員 公認会計士 根津 美香

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 海上 大介

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているセントラル総合開発株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社及び連結子会社の2024年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

不動産販売事業の期末日付近における売上高の期間帰属	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>注記事項（セグメント情報等）に記載のとおり、セントラル総合開発株式会社の当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている売上高31,925,070千円には、不動産販売事業に係る売上高28,027,357千円が含まれており、連結売上高の88%になる。</p> <p>会社の不動産販売事業に係る収益は、主に分譲マンション販売であり、物件の引渡しが行われた時点で収益を認識している。会社の取り扱う分譲マンションはファミリータイプのマンションが多く、年度の変わり目となる等の理由から、会社の決算月である3月末付近の取引件数が多くなり、年間の売上高における3月の売上取引が占める割合は高いものとなっている。また、マンション一戸あたりの取引金額は高額であることから、一取引が売上及び利益に与える影響は大きなものとなる。</p> <p>以上のことから、期末日付近における不動産販売取引について、物件引渡しの事実に基づく収益認識は、適切な売上計上を行うために重要であり、当監査法人は不動産販売事業の期末日付近における売上高の期間帰属を検証することが当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産販売事業の期末日付近における売上高の期間帰属を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>売上高の期間帰属に関する会社の以下の内部統制の整備・運用状況を評価した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売上高の計上の基礎となる不動産システムから出力した販売物件の引渡日を含む引渡情報が記載された引渡チェックリストと、購入者が署名した鍵受領書を照合し、販売物件の区画、購入者名、引渡日が一致していることを確認する統制 <p>(2) 不動産販売事業の期末日付近における売上高の妥当性の評価</p> <p>販売物件の引渡しは販売代金が入金されなければ実行されることはないが、販売物件の購入者が住宅ローンを利用する場合には、金融機関との手続に一定の期間が必要となる。このため、第4四半期における不動産販売取引のうち、契約日から引渡日までの期間が通常予想される期間と比べ著しく短い取引全件について、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売上高と契約金額の一致を確かめた。 ・売上計上日が適切に記録されていることを確かめるために、売上計上日と鍵受領書の日付の照合を実施した。 ・販売物件の引渡日までに契約金額の全額が受領されていることを確かめるために、通帳等の入金記録の閲覧を実施した。 ・登記簿本の閲覧等を実施して、引渡しの事実を確かめた。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、セントラル総合開発株式会社の2024年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、セントラル総合開発株式会社が2024年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制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。

内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告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て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の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。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等 (3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- () 1 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2024年 6月21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
業務執行社員 公認会計士 根津 美香

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 海上 大介

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているセントラル総合開発株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの第65期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社の2024年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

不動産販売事業の期末日付近における売上高の期間帰属

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（不動産販売事業の期末日付近における売上高の期間帰属）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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

-
- () 1 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。