

第67期

定時株主総会 招集ご通知



日時

2026年6月24日（水曜日）

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

議
事
項

議 案 剰余金の処分の件

■ 目次

第67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	5
連結計算書類	27
計算書類	41
監査報告書	50

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

(証券コード 3238)
2026年6月3日
(電子提供措置の開始日 2026年6月2日)

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67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67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67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へアクセスして「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へアクセスして、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、2026年6月23日（火曜日）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 2026年6月24日（水曜日）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67期（2025年4月1日から2026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67期（2025年4月1日から2026年3月31日まで）
計算書類の内容報告の件
- 決議事項
議 案 剰余金の処分の件
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へ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

2026年6月24日（水曜日）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

2026年6月23日（火曜日）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

2026年6月23日（火曜日）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**（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

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

## 議案及び参考事項

### 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 5 円といたしたいと存じます。なお、この場合の配当総額は、48,068,090円となります。

(3) 剰余金の配当が効力を生じる日

2026年6月25日といたしたいと存じます。

以 上

# 事業報告

(自 2025年 4 月 1 日)  
(至 2026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、企業収益においてアメリカの通商政策の影響が残るものの、雇用情勢・所得環境とともに改善の動きがみられ、景気は緩やかな回復基調が継続しております。しかしながら、金融資本市場の変動、アメリカの通商政策の動向、中東情勢の影響などによる先行きの不透明感から、足下の消費者マインドは弱含みで推移しております。

当社グループの属する不動産業界では、国内外からの活発な投資資金の流入を背景に2026年1月1日時点の公示地価は、住宅地や商業地といった全用途の全国平均で前年比2.8%増と5年連続で上昇しております。

新築分譲マンション市場では、2025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7.8%上昇の6,556万円と9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0.8%増の5万9,940戸となりました。これは、首都圏、北海道、東北地区は減少となったものの、近畿圏での1,785戸増をはじめ、中国、四国などの地区が増加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では、当初の計画どおり18物件（地方圏15物件・首都圏3物件）を竣工・引渡しいたしました。

しかしながら、建築費の高騰による販売価格の上昇、継続的な物価上昇等の経済情勢を背景に、お客様の住宅購入に対するマインドがより慎重な方向へシフトしたことなどが影響し、計画の引渡戸数を下回ることとなりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高は前年度より7,567百万円上回る38,450百万円（前期比24.5%増）、営業利益は898百万円（同27.8%減）、経常利益は304百万円（同60.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は147百万円（同70.3%減）と前期比増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）           | 38,450     | 35,200  |
| 営 業 利 益（百万円）         | 898        | 694     |
| 経 常 利 益（百万円）         | 304        | 242     |
| 当 期 純 利 益（百万円）       | 147        | 162     |
| 親会社株主に帰属する当期純利益（百万円） | 147        | —       |

## 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18物件（地方圏15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、4物件が初進出の都市であります。

|                                        |                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------|
| クリアホームズ川口 市役所前通り<br>(埼玉県川口市)           | クリアホームズ矢賀 ザ・レジデンス<br>(広島県広島市東区)     |
| クリアホームズ春日部 センタープレイス<br>(埼玉県春日部市) ※初進出  | クリアホームズ松江大橋<br>(島根県松江市) ※初進出        |
| クリアホームズ フラン横浜戸塚<br>(神奈川県横浜市戸塚区)        | クリアホームズ松山大街道 ザ・プレミアム<br>(愛媛県松山市)    |
| クリアホームズ フラン白石<センタープレイス><br>(北海道札幌市白石区) | クリアホームズ道後西 ザ・レジデンス<br>(愛媛県松山市)      |
| クリアホームズ天竜川駅前<br>(静岡県浜松市中央区) ※初進出       | クリアホームズ フラン博多祇園<br>(福岡県福岡市博多区)      |
| クリアホームズ掛川<br>(静岡県掛川市) ※初進出             | クリアネクスト九大学研都市 ザ・レジデンス<br>(福岡県福岡市西区) |
| クリアホームズ住ノ江<br>(大阪府大阪市住之江区)             | クリアネクスト九大学研都市駅前<br>(福岡県福岡市西区)       |
| クリアホームズ フラン天王寺駅前<br>(大阪府大阪市天王寺区)       | クリアネクスト桜坂 ザ・レジデンス<br>(大分県大分市)       |
| クリアホームズ堺東 北三国ヶ丘<br>(大阪府堺市堺区)           | クリアネクスト荒田 ザ・レジデンス<br>(鹿児島県鹿児島市)     |

この結果、売上高は34,333百万円（前期比27.5%増）、セグメント利益（営業利益）は1,591百万円（同14.3%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ける立地に優れた事業用地の取得、並びに地域特性や様々なお客様ニーズに合致した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)

2026年3月の東京都心5区のオフィスビル賃貸市況では、既存ビルは拡張や募集開始による解約があった一方、建替えやビル内増床に伴う成約があったことから空室率が改善しましたが、新築ビルは大規模ビルが空室を残したことで空室率が上昇した結果、平均空室率は2.22%と前月比0.02ポイント上昇しました。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22,302円/坪と26ヶ月続けて上昇しております（三鬼商事㈱調査）。

このような環境の下、ビル賃貸事業につきましては、高水準で安定した稼働率の確保が最重要課題であると認識しております。既存テナント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繋げるとともに、立地優位性を活かした新規テナントの獲得営業に注力しております。

賃貸マンション事業につきましては、当連結会計年度に新たに竣工・賃貸開始となった物件はありませんが、引き続き厳選した事業用地の取得に努めてまいります。

マンション管理事業につきましては、当連結会計年度中に管理戸数754戸を加え、総管理戸数は15,372戸となりました。引き続き管理組合並びにご入居者様にご満足いただけるよう、共用部分及び専有部分設備に関するリニューアル工事の提案による受託物件の良好な居住空間や資産価値の維持向上、管理組合運営の品質向上など専門性の高いサービスの提供に努めてまいります。

ビル管理事業につきましては、引き続き新規の受注獲得営業に努めております。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とともに、従来スポットで受注していた点検業務等を定期契約とするなど安定収益の確保にも取り組んでおります。

この結果、売上高は4,084百万円（前期比4.4%増）、セグメント利益（営業利益）は567百万円（同10.6%増）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、690百万円であり、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 | 60,598百万円 |
| 返済額 | 60,063百万円 |

当連結会計年度の竣工は18物件と前期比2物件増加しました。その結果、分譲プロジェクトの資金返済は前期比3,169百万円の増加となりました。

足元の仕入れは順調に推移しており、借入総額は前期比534百万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では、高騰する建築費を背景としたマンション価格の上昇、少子高齢化、ライフスタイルの多様化、環境への配慮といった社会・経済情勢の変化に適切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、次の施策を継続的に実施しております。

##### ① 建設会社との連携等による原価抑制

事業用地の仕入れ段階から建設会社と連携し、構造面の「安心・安全」を確保した上で極力原価を抑えることに協働して取り組むとともに、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 新たな需要の掘り起こし

シニア世代を中心とする郊外から中心部への住み替えニーズ等に応えるべく、地方中核都市において新築分譲マンションの展開を推進しております。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春日部市、静岡県浜松市・掛川市、島根県松江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85都市となりました。

##### ③ 商品企画の充実

少子高齢化、シングル・ディンクス世帯の増加といった社会的背景の中、多様化するお客様のライフスタイルに対応するべく、コンパクトマンションブランド「クレアホームズフラン」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推進しております。また、ファミリー向けのマンションでは、世代・家族構成・地域特性を考慮した間取りの提案を一つ一つ物件ごとに行うことにより画一的ではない手づくりの価値観を大切にするとともに、常にお客様目線で企画を行う「OWNERS FIRST（オーナーズ・ファースト）」の精神でこだわり抜いた設備仕様を採用するなど、商品企画の充実に注力しております。

##### ④ 安定収益源の拡充

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のみならず、地方中核都市の利便性の高い場所での開発によ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、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。

⑤ 持続可能な社会の実現への取り組み

S D G s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認識しており、脱炭素社会の実現に向けた取り組みとして、新築分譲マンションへの「Z E H-M Oriented」「Z E H-M Ready」や「低炭素建築物」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クラフティアとは、今後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創造への取り組みとして新築分譲マンションブランド「クレアネクスト」の開発を協働して進めてまいります。

住宅は二度と同じものがない「究極のワンオフ商品」であると考えております。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、常に経営理念である「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」に立ち返りながら、全社一丸となって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 64 期<br>2023年 3 月期 | 第 65 期<br>2024年 3 月期 | 第 66 期<br>2025年 3 月期 | 第 67 期<br>(当連結会計年度)<br>2026年 3 月期 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 売 上 高 (百万円)               | 30,391               | 31,925               | 30,883               | 38,450                            |
| 経 常 利 益 (百万円)             | 1,260                | 1,356                | 765                  | 304                               |
| 親会社株主に帰属<br>する当期純利益 (百万円) | 845                  | 904                  | 497                  | 147                               |
| 1 株当たり当期純利益 (円)           | 88.67                | 94.70                | 51.90                | 15.36                             |
| 総 資 産 (百万円)               | 28,963               | 36,590               | 45,415               | 46,101                            |
| 純 資 産 (百万円)               | 9,086                | 9,943                | 10,256               | 10,302                            |
| 1 株当たり純資産額 (円)            | 953.29               | 1,040.10             | 1,069.37             | 1,071.69                          |

## (当社の状況)

| 区 分             | 第 64 期<br>2023年 3 月期 | 第 65 期<br>2024年 3 月期 | 第 66 期<br>2025年 3 月期 | 第 67 期<br>(当事業年度)<br>2026年 3 月期 |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| 売 上 高 (百万円)     | 27,360               | 28,798               | 27,728               | 35,200                          |
| 経 常 利 益 (百万円)   | 1,172                | 1,328                | 713                  | 242                             |
| 当 期 純 利 益 (百万円) | 842                  | 946                  | 518                  | 162                             |
| 1 株当たり当期純利益 (円) | 88.31                | 99.07                | 54.12                | 16.89                           |
| 総 資 産 (百万円)     | 28,472               | 36,087               | 45,022               | 45,683                          |
| 純 資 産 (百万円)     | 8,486                | 9,385                | 9,719                | 9,780                           |
| 1 株当たり純資産額 (円)  | 890.31               | 981.67               | 1,013.35             | 1,017.33                        |

## (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（2026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<br>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<br>ビルの警備、清掃、設備等の管理<br>分譲・賃貸マンションの管理運営、清掃、設備保守業務等<br>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（2026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（2026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 |
|------|-------------|
| 176名 | 8名減         |

（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 |
|------|---------|-------|--------|
| 93名  | 2名減     | 45.3才 | 14.3年  |

## (10) 主要な借入先の状況（2026年3月31日現在）

| 借入先         | 借入額      |
|-------------|----------|
| 株式会社みずほ銀行   | 5,732百万円 |
| 株式会社愛媛銀行    | 2,988百万円 |
| 株式会社きらぼし銀行  | 2,102百万円 |
| 株式会社りそな銀行   | 1,557百万円 |
| 株式会社四国銀行    | 1,495百万円 |
| 株式会社千葉興業銀行  | 1,222百万円 |
| 株式会社三井住友銀行  | 1,128百万円 |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 1,110百万円 |
| 株式会社京都銀行    | 1,079百万円 |

（注）2026年3月31日現在の借入残高が、10億円以上の金融機関（銀行）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（2026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67,982株）

(3) 株主数 2,662名（前期末比382名増）  
（うち、議決権を有する株主1,705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 ク ラ フ テ ィ ア         | 2,910,600株 | 30.27% |
| 田 中 美 津 子                   | 474,000    | 4.93   |
| 田 中 洋 一                     | 307,311    | 3.19   |
| 田 中 エ リ カ                   | 287,800    | 2.99   |
| セ ン ト ラ ル 総 合 開 発 社 員 持 株 会 | 252,000    | 2.62   |
| 三 好 俊 男                     | 237,100    | 2.46   |
| 渡 部 文 悟                     | 235,400    | 2.44   |
| 福 本 統 一                     | 229,600    | 2.38   |
| 東 京 海 上 日 動 火 災 保 険 株 式 会 社 | 226,000    | 2.35   |
| 株 式 会 社 S B I 証 券           | 210,362    | 2.18   |

（注）持株比率については、自己株式（67,982株）を控除して算出しております。  
また、持株比率は小数点第三位を切り捨てて算出しております。

### (5) 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） | 8,840株 | 6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（2026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   |                                                                                                 |
| 紺 野 拓 史 | 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                                                                                        |
| 野 口 知 直 | 専 務 取 締 役 | 経営企画部長兼不動産運営・事務管理担当                                                                             |
| 秋 草 威 之 | 常 務 取 締 役 | 経理本部長兼経理部長兼 I R 担当                                                                              |
| 野 田 英 俊 | 取 締 役     | 人事部長兼総務担当                                                                                       |
| 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）、大日精化工業株式会社 社外取締役監査等委員（非常勤）、株式会社アクティオホールディングス 社外監査役（非常勤） |
| 片 貝 正   | 常 勤 監 査 役 |                                                                                                 |
| 若 山 巖太郎 | 監 査 役     | 公認会計士、税理士、株式会社 O C S パートナース 代表取締役、スターゼン株式会社 社外監査役（非常勤）                                          |
| 小 林 俊 之 | 監 査 役     | 株式会社ジャストオートリーシング 社外監査役（非常勤）                                                                     |
| 凧 泉 澄   | 監 査 役     | V F M 社会保険労務士法人 代表社員                                                                            |

- (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. 監査役若山巖太郎氏、小林俊之氏及び凧泉澄氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
4. 監査役若山巖太郎氏、小林俊之氏及び凧泉澄氏につきましては、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。
8. 監査役小林俊之氏は、2025年6月26日開催の第66期定時株主総会において、社外監査役として選任されました。同氏は、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、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。
9. 監査役皿泉澄氏は、2025年6月26日開催の第66期定時株主総会において、社外監査役として選任されました。同氏は、社会保険労務士の資格を有しており、法務、人事及び労務に関する相当程度の知見を有するものであります。
10. 実淵栄治氏は、2025年6月26日開催の第66期定時株主総会終結の時をもって、任期満了により取締役を退任いたしました。
11. 三宅康司氏は、2025年6月26日開催の第66期定時株主総会終結の時をもって、任期満了により監査役を退任いたしました。
12. 松尾典男氏は、2025年6月26日開催の第66期定時株主総会終結の時をもって、辞任により監査役を退任いたしました。

## (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<br>(千円) | 報酬等の種類別の総額 (千円) |                 |       | 対象となる役員<br>の員数 (名) |
|-------------------|----------------|-----------------|-----------------|-------|--------------------|
|                   |                | 固定報酬            | 業績連動報酬等<br>(賞与) | 非金銭報酬 |                    |
| 取締役<br>(社外取締役を除く) | 88,637         | 82,751          | 1,590           | 4,296 | 7                  |
| 監査役<br>(社外監査役を除く) | 10,800         | 10,800          | —               | —     | 2                  |
| 社外取締役             | 8,400          | 8,400           | —               | —     | 2                  |
| 社外監査役             | 9,900          | 9,900           | —               | —     | 4                  |

- (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10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. 取締役の報酬は、2025年6月26日付にて任期満了により退任された実淵栄治氏の報酬を含む2025年4月から2026年3月までの当事業年度の金額を表記しております。
3. 監査役報酬は、2025年6月26日付にて任期満了により退任された三宅康司氏の報酬を含む2025年4月から2026年3月までの当事業年度の金額を表記しております。
4. 社外監査役の報酬は、2025年6月26日付にて辞任により退任された松尾典男氏の報酬を含む2025年4月から2026年3月までの当事業年度の金額を表記しております。
5. 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16～17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6名分8,840株及び執行役員11名分13,727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 秀一朗 | 五十里会計事務合同会社 代表社員    |
| 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 |
| 社 外 監 査 役 | 小 林 俊 之 | —                   |
| 社 外 監 査 役 | 凧 泉 澄   | V F M社会保険労務士法人 代表社員 |

- (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朗氏が代表社員を務める五十里会計事務合同会社と当社の間には、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。
4. 社外監査役凧泉澄氏が代表社員を務めるV F M社会保険労務士法人と当社との間には、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)<br>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 秀一朗 | 株式会社ステップ 社外監査役 (非常勤)<br>大日精化工業株式会社 社外取締役監査等委員 (非常勤)<br>株式会社アクティオホールディングス 社外監査役 (非常勤) |
| 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)                                                                |
| 社 外 監 査 役 | 小 林 俊 之 | 株式会社ジャストオートリーシング 社外監査役 (非常勤)                                                         |
| 社 外 監 査 役 | 凧 泉 澄   | —                                                                                    |

- (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朗氏が社外監査役を務める株式会社ステップ、株式会社アクティオホールディングス及び社外取締役監査等委員を務める大日精化工業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. 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。
4. 社外監査役小林俊之氏が社外監査役を務める株式会社ジャストオートリーシングと当社との間には、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14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 秀一朗 | 当事業年度開催の取締役会14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 | 若 山 巖太郎 | 当事業年度開催の取締役会14回全てに出席、また、当事業年度開催の監査役会15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。                             |
| 社 外 監 査 役 | 小 林 俊 之 | 監査役就任後の取締役会10回全てに出席、また、監査役就任後の監査役会10回全てに出席し、主に銀行員及び企業経営者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 | 凧 泉 澄   | 監査役就任後の取締役会9回に出席、また、監査役就任後の監査役会9回に出席し、主に社会保険労務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
- 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。
  - 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
- 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。
  - 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の対応は、当社本社総務部と子会社総務部が連携して行う。
  - 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。
  - 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
- 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。
  - 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。
  - 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
- 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。
  - 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。
  - 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 監査役会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。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。

当期（第67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5円の配当をさせていただく所存であります。

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

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

連結貸借対照表

(2026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	34,505,451	流 動 負 債	21,310,802
現 金 及 び 預 金	1,092,352	支 払 手 形 及 び 買 掛 金	746,273
受 取 手 形	48,357	短 期 借 入 金	18,137,945
売 掛 金	219,602	リ ー ス 債 務	18,202
販 売 用 不 動 産	13,564,988	未 払 法 人 税 等	52,286
不 動 産 事 業 支 出 金	18,360,472	不 動 産 事 業 受 入 金	1,322,785
貯 蔵 品	8,082	賞 与 引 当 金	117,063
そ の 他	1,213,456	役 員 賞 与 引 当 金	600
貸 倒 引 当 金	△1,862	そ の 他	915,645
固 定 資 産	11,595,683	固 定 負 債	14,487,506
有 形 固 定 資 産	10,464,270	長 期 借 入 金	13,093,941
建 物 及 び 構 築 物	2,653,337	リ ー ス 債 務	67,134
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	4,488	長 期 未 払 金	155,274
土 地	6,955,265	再評価に係る繰延税金負債	866,865
リ ー ス 資 産	2,246	退 職 給 付 に 係 る 負 債	9,811
建 設 仮 勘 定	820,494	そ の 他	294,479
そ の 他	28,437		
無 形 固 定 資 産	196,341	負 債 合 計	35,798,309
ソ フ ト ウ ェ ア	53,974	(純 資 産 の 部)	
ソ フ ト ウ ェ ア 仮 勘 定	61,610	株 主 資 本	9,442,176
リ ー ス 資 産	74,248	資 本 金	1,352,702
そ の 他	6,508	資 本 剰 余 金	1,026,854
投 資 そ の 他 の 資 産	935,071	利 益 剰 余 金	7,090,036
投 資 有 価 証 券	241,163	自 己 株 式	△27,417
繰 延 税 金 資 産	29,538	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額	860,648
そ の 他	710,019	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	119,951
貸 倒 引 当 金	△45,650	土 地 再 評 価 差 額 金	740,697
資 産 合 計	46,101,134	純 資 産 合 計	10,302,825
		負 債 純 資 産 合 計	46,101,134

連結損益計算書

(自 2025年 4 月 1 日)
(至 2026年 3 月31日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		38,450,695
売上原価		32,298,555
売上総利益		6,152,140
販売費及び一般管理費		5,253,508
営業利益		898,631
営業外収益		
受取利息及び配当金	9,244	
受取賃貸料	13,384	
雇用調整助成金	84	
受取保険金	824	
投資有価証券売却益	97,544	
その他の	1,584	122,667
営業外費用		
支払利息	633,383	
支払手数料	75,533	
その他の	8,337	717,254
経常利益		304,043
特別損失		
固定資産除却損	2,348	2,348
税金等調整前当期純利益		301,695
法人税、住民税及び事業税	145,850	
法人税等調整額	8,246	154,097
当期純利益		147,597
親会社株主に帰属する当期純利益		147,597

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 2025年 4 月 1 日)
(至 2026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	1,026,250	7,076,715	△36,700	9,418,968
当 期 変 動 額					
剰 余 金 の 配 当			△134,276		△134,276
親会社株主に帰属 する当期純利益			147,597		147,597
自己株式の取得				△39	△39
自己株式の処分		603		9,322	9,925
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当 期 変 動 額 合 計	—	603	13,321	9,282	23,207
当 期 末 残 高	1,352,702	1,026,854	7,090,036	△27,417	9,442,176

	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	96,875	740,697	837,573	10,256,542
当 期 変 動 額				
剰 余 金 の 配 当				△134,276
親会社株主に帰属 する当期純利益				147,597
自己株式の取得				△39
自己株式の処分				9,925
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	23,075	—	23,075	23,075
当 期 変 動 額 合 計	23,075	—	23,075	46,282
当 期 末 残 高	119,951	740,697	860,648	10,302,825

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 表示方法の変更

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、営業外費用の「その他」に含めていた「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

なお、前連結会計年度の「支払手数料」は、50,745千円であります。

6 追加情報

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

保有目的の変更により、有形固定資産から販売用不動産へ1,548,933千円振替しております。

7 重要な会計上の見積りに関する注記

(棚卸資産の評価)

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	13,564,988千円
不動産事業支出金	18,360,472千円
評価損計上額(売上原価)	3,570千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

① (1)に記載した金額の算出方法

販売用不動産等については、期末における正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には、正味売却価額まで減額し、当該減少額を簿価切下げ額として売上原価に計上しております。正味売却価額の算定は、個別物件ごとに過去の販売実績、類似取引事例及び今後の市場動向等を踏まえて策定した事業計画等に基づき、見積りを行っております。

② 重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

正味売却価額の算定に用いた主要な仮定は、分譲マンションの販売見込額及び今後見込まれる発生原価等であり、個別物件ごとの販売用不動産等における過去の販売実績、類似取引事例及び今後の市場動向等を踏まえて策定した事業計画等を用いて見積りを行っております。

③ 重要な会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

棚卸資産の評価にあたっては②に記載の主要な仮定に基づき最善の見積りを行っておりますが、事業環境の変化等により上記仮定の前提条件等に変更が生じた場合は、翌連結会計年度以降に追加の簿価切下げ額の計上が必要となる可能性があります。

Ⅱ 連結貸借対照表に関する注記

1 有形固定資産の減価償却累計額	2,681,780千円
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	8,864,656千円
不動産事業支出金	18,110,132千円
建物及び構築物	2,596,406千円
機械装置及び運搬具	4,488千円
土地	6,760,356千円
建設仮勘定	812,524千円
計	37,148,564千円
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359,200千円(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	9,301,725千円
長期借入金	21,297,161千円
計	30,598,886千円
上記、長期借入金は、1年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	5,883,065千円
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	△132,167千円
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	△220,789千円
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17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	14,778,000千円
借入実行残高	12,013,000千円
差引額	2,765,000千円

Ⅲ 連結株主資本等変動計算書に関する注記

1 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	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 総額(千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年6月26日 定時株主総会	普通株式	134,276	14	2025年 3月31日	2025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

2026年6月24日開催の定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を次のとおり提案しております。

決議	株式の 種 類	配当の原資	配当金の 総額(千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2026年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	48,068	5	2026年 3月31日	2026年 6月25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

2026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 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	237,423	237,423	—
資産計	237,423	237,423	—
1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	21,430,161	21,412,371	△17,789
負債計	21,430,161	21,412,371	△17,789
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、及び短時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	237,423	65,639	171,783
小計	237,423	65,639	171,783
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
小計	—	—	—
合計	237,423	65,639	171,783

- (※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 (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				
其他有価証券				
株式	237,423	—	—	237,423

(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
1年内返済予定の長期借入金 及び長期借入金	—	21,412,371	—	21,412,371

(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。

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2,765,000千円)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378,799千円(主な賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

連結貸借対照表計上額			連結決算日における時価(千円)
当連結会計年度期首 残高(千円)	当連結会計年度 増減額(千円)	当連結会計年度末 残高(千円)	
11,033,542	△1,134,203	9,899,338	10,018,091

- (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(513,835千円)及びオフィスビル等のリニューアル工事(28,643千円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(1,546,084千円)及び減価償却費(154,384千円)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 (千円) (注) 1	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	34,332,483	3,340,491	37,672,975	43,422	37,716,397
その他の収益	740	733,557	734,297	—	734,297
外部顧客への売上高	34,333,223	4,074,049	38,407,272	43,422	38,450,695

(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)	1,003,929千円
契約負債(期末残高)	1,335,681千円

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905,069千円であります。

(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	16,065,545千円	一千円	16,065,545千円

Ⅶ 1 株当たり情報に関する注記

1 1 株当たり純資産額

1,071円69銭

2 1 株当たり当期純利益

15円36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

(2026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>34,103,687</b> | <b>流 動 負 債</b>          | <b>21,412,663</b> |
| 現 金 及 び 預 金            | 955,543           | 買 掛 金                   | 8,677             |
| 売 掛 金                  | 843               | 不 動 産 事 業 未 払 金         | 484,165           |
| 不 動 産 事 業 未 収 入 金      | 10,966            | 短 期 借 入 金               | 18,637,945        |
| 販 売 用 不 動 産            | 13,564,988        | リ ー ス 債 務 金             | 17,586            |
| 不 動 産 事 業 支 出 金        | 18,360,472        | 未 払 金                   | 28,794            |
| 貯 蔵 品                  | 7,796             | 未 払 費 用                 | 111,057           |
| 前 払 費 用                | 310,395           | 未 払 法 人 税 等             | 14,046            |
| そ の 他                  | 892,996           | 前 受 金                   | 43,864            |
| 貸 倒 引 当 金              | △315              | 不 動 産 事 業 受 入 金         | 1,322,785         |
|                        |                   | 預 り 金                   | 637,848           |
| <b>固 定 資 産</b>         | <b>11,580,072</b> | 賞 与 引 当 金               | 88,986            |
| <b>有 形 固 定 資 産</b>     | <b>10,464,961</b> | そ の 他                   | 16,903            |
| 建 物                    | 2,611,767         | <b>固 定 負 債</b>          | <b>14,490,823</b> |
| 構 築 物                  | 44,174            | 長 期 借 入 金               | 13,093,941        |
| 機 械 及 び 装 置            | 4,488             | リ ー ス 債 務 金             | 66,180            |
| 工 具、器 具 及 び 備 品        | 27,877            | 長 期 未 払 金               | 155,274           |
| 土 地                    | 6,955,265         | 再 評 価 に 係 る 繰 延 税 金 負 債 | 866,865           |
| リ ー ス 資 産              | 892               | 退 職 給 付 引 当 金           | 4,889             |
| 建 設 仮 勘 定              | 820,494           | 長 期 預 り 敷 金 保 証 金       | 286,551           |
| <b>無 形 固 定 資 産</b>     | <b>195,812</b>    | そ の 他                   | 17,119            |
| ソ フ ト ウ ェ ア            | 53,444            | <b>負 債 合 計</b>          | <b>35,903,486</b> |
| ソ フ ト ウ ェ ア 仮 勘 定      | 61,610            | <b>(純 資 産 の 部)</b>      |                   |
| リ ー ス 資 産              | 74,248            | <b>株 主 資 本</b>          | <b>8,919,624</b>  |
| そ の 他                  | 6,508             | 資 本 金                   | 1,352,702         |
| <b>投 資 そ の 他 の 資 産</b> | <b>919,298</b>    | 資 本 剰 余 金               | 1,026,854         |
| 投 資 有 価 証 券            | 241,163           | 資 本 準 備 金               | 1,017,635         |
| 関 係 会 社 株 式            | 10,000            | そ の 他 資 本 剰 余 金         | 9,218             |
| 長 期 前 払 費 用            | 136,303           | 利 益 剰 余 金               | 6,567,484         |
| 繰 延 税 金 資 産            | 10,921            | 利 益 準 備 金               | 83,500            |
| 長 期 預 託 保 証 金          | 421,600           | そ の 他 利 益 剰 余 金         | 6,483,984         |
| そ の 他                  | 144,959           | 別 途 積 立 金               | 800,000           |
| 貸 倒 引 当 金              | △45,650           | 繰 越 利 益 剰 余 金           | 5,683,984         |
| <b>資 産 合 計</b>         | <b>45,683,759</b> | 自 己 株 式                 | △27,417           |
|                        |                   | <b>評 価 ・ 換 算 差 額 等</b>  | <b>860,648</b>    |
|                        |                   | そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金 | 119,951           |
|                        |                   | 土 地 再 評 価 差 額 金         | 740,697           |
|                        |                   | <b>純 資 産 合 計</b>        | <b>9,780,273</b>  |
|                        |                   | <b>負 債 純 資 産 合 計</b>    | <b>45,683,759</b> |

# 損 益 計 算 書

(自 2025年 4 月 1 日)  
(至 2026年 3 月31日)

(単位：千円)

| 科 目                   | 金 額     |            |
|-----------------------|---------|------------|
| 売 上 高                 |         | 35,200,961 |
| 売 上 原 価               |         | 29,400,922 |
| 売 上 総 利 益             |         | 5,800,038  |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費   |         | 5,105,937  |
| 営 業 利 益               |         | 694,100    |
| 営 業 外 収 益             |         |            |
| 受 取 利 息 及 び 配 当 金     | 158,838 |            |
| 受 取 賃 貸 料             | 16,855  |            |
| 投 資 有 価 証 券 売 却 益     | 97,544  |            |
| そ の 他                 | 2,408   | 275,647    |
| 営 業 外 費 用             |         |            |
| 支 払 利 息               | 643,710 |            |
| 支 払 手 数 料             | 75,533  |            |
| そ の 他                 | 8,337   | 727,581    |
| 経 常 利 益               |         | 242,166    |
| 特 別 損 失               |         |            |
| 固 定 資 産 除 却 損         | 2,348   | 2,348      |
| 税 引 前 当 期 純 利 益       |         | 239,817    |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 | 69,629  |            |
| 法 人 税 等 調 整 額         | 7,832   | 77,461     |
| 当 期 純 利 益             |         | 162,356    |

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 2025年 4 月 1 日)  
(至 2026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 金<br>準 備 | そ の 他<br>資 剰 余 本 金 | 資 剰 余 本 金<br>合 計 | 利 益 剰 余 金<br>準 備 | そ の 他 利 益 剰 余 金 |                  |
|                         |           |              |                    |                  |                  | 別 途<br>積 立 金    | 繰 越 利 益<br>剰 余 金 |
| 当 期 首 残 高               | 1,352,702 | 1,017,635    | 8,614              | 1,026,250        | 83,500           | 800,000         | 5,655,904        |
| 当 期 変 動 額               |           |              |                    |                  |                  |                 |                  |
| 剰余金の配当                  |           |              |                    |                  |                  |                 | △134,276         |
| 当 期 純 利 益               |           |              |                    |                  |                  |                 | 162,356          |
| 自己株式の取得                 |           |              |                    |                  |                  |                 |                  |
| 自己株式の処分                 |           |              | 603                | 603              |                  |                 |                  |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額（純額） |           |              |                    |                  |                  |                 |                  |
| 当期変動額合計                 | —         | —            | 603                | 603              | —                | —               | 28,080           |
| 当 期 末 残 高               | 1,352,702 | 1,017,635    | 9,218              | 1,026,854        | 83,500           | 800,000         | 5,683,984        |

|                         | 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<br>合 計 | そ の 他<br>有 価 証 券<br>評 価 差 額 金 | 土 地 再 評 価<br>差 額 金 | 評 価 ・ 換 算<br>差 額 等 合 計 |           |
|                         | 利益剰余金<br>合 計 |         |                |                               |                    |                        |           |
| 当 期 首 残 高               | 6,539,404    | △36,700 | 8,881,657      | 96,875                        | 740,697            | 837,573                | 9,719,231 |
| 当 期 変 動 額               |              |         |                |                               |                    |                        |           |
| 剰余金の配当                  | △134,276     |         | △134,276       |                               |                    |                        | △134,276  |
| 当 期 純 利 益               | 162,356      |         | 162,356        |                               |                    |                        | 162,356   |
| 自己株式の取得                 |              | △39     | △39            |                               |                    |                        | △39       |
| 自己株式の処分                 |              | 9,322   | 9,925          |                               |                    |                        | 9,925     |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額（純額） |              |         |                | 23,075                        | —                  | 23,075                 | 23,075    |
| 当期変動額合計                 | 28,080       | 9,282   | 37,966         | 23,075                        | —                  | 23,075                 | 61,041    |
| 当 期 末 残 高               | 6,567,484    | △27,417 | 8,919,624      | 119,951                       | 740,697            | 860,648                | 9,780,273 |

## 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 表示方法の変更

##### (損益計算書関係)

前事業年度において、営業外費用の「その他」に含めていた「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

なお、前事業年度の「支払手数料」は、50,745千円であります。

7 追加情報

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

保有目的の変更により、有形固定資産から販売用不動産へ1,548,933千円振替ております。

8 重要な会計上の見積りに関する注記

(棚卸資産の評価)

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

|              |              |
|--------------|--------------|
| 販売用不動産       | 13,564,988千円 |
| 不動産事業支出金     | 18,360,472千円 |
| 評価損計上額(売上原価) | 3,570千円      |

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する事項

(1)に記載した金額の算出方法は、連結注記表7 重要な会計上の見積りに関する注記(棚卸資産の評価)の内容と同一であります。

II 貸借対照表に関する注記

1 有形固定資産の減価償却累計額 2,678,578千円

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   | 8,864,656千円  |
| 不動産事業支出金 | 18,110,132千円 |
| 建物       | 2,556,423千円  |
| 構築物      | 42,118千円     |
| 機械及び装置   | 4,488千円      |
| 土地       | 6,760,356千円  |
| 建設仮勘定    | 812,524千円    |
| 関係会社株式   | 10,000千円     |
| 計        | 37,160,699千円 |

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㈱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359,200千円(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 | 9,301,725千円  |
| 長期借入金 | 21,297,161千円 |
| 計     | 30,598,886千円 |

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 | 13,430千円  |
| 長期金銭債権 | 一千円       |
| 短期金銭債務 | 880,561千円 |
| 長期金銭債務 | 9,192千円   |

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 | 5,883,065千円 |
|----------------------------------------|-------------|

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 △132,167千円

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 △220,789千円

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17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 | 14,778,000千円 |
| 借入実行残高  | 12,013,000千円 |
| 差引額     | 2,765,000千円  |

Ⅲ 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

|            |           |
|------------|-----------|
| 売上高        | 32,475千円  |
| 仕入高        | 24,574千円  |
| その他営業費用    | 12,069千円  |
| 営業取引以外の取引高 | 163,845千円 |

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<br>株式数(株) | 当事業年度増加<br>株式数(株) | 当事業年度減少<br>株式数(株) | 当事業年度末<br>株式数(株) |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 普通株式 | 90,454            | 504               | 22,976            | 67,982           |
| 合 計  | 90,454            | 504               | 22,976            | 67,982           |

(注) 自己株式の当事業年度増加株式数は、譲渡制限付株式の無償取得409株及び単元未満株式の買取り請求による取得95株であり、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      | 20,513千円  |
| 棚卸資産評価損   | 1,125千円   |
| 賞与引当金     | 28,048千円  |
| 退職給付引当金   | 1,541千円   |
| 投資有価証券評価損 | 19,976千円  |
| ゴルフ会員権評価損 | 14,451千円  |
| 未払事業税     | 3,801千円   |
| その他       | 73,347千円  |
| 繰延税金資産小計  | 162,806千円 |
| 評価性引当額    | △99,081千円 |
| 繰延税金資産合計  | 63,724千円  |

## 繰延税金負債

|              |           |
|--------------|-----------|
| その他有価証券評価差額金 | △51,832千円 |
| その他          | △970千円    |
| 繰延税金負債合計     | △52,802千円 |
| 繰延税金資産の純額    | 10,921千円  |

## 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。

## 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)クラフティア | 被所有<br>直接30.3% | 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 | 364,764     |

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<br>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 | 10,374      | 短期借入金 | 500,000     |

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

Ⅷ 1 株当たり情報に関する注記

1 1株当たり純資産額

1,017円33銭

2 1株当たり当期純利益

16円89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。

独立監査人の監査報告書

2026年5月19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2025年4月1日から2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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

2026年5月19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2025年4月1日から2026年3月31日までの第67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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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、2025年4月1日から2026年3月31日までの第67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。

2026年5月19日

セントラル総合開発株式会社 監査役会

常勤監査役 片 貝 正 ㊟

監 査 役 若 山 巖太郎 ㊟

監 査 役 小 林 俊 之 ㊟

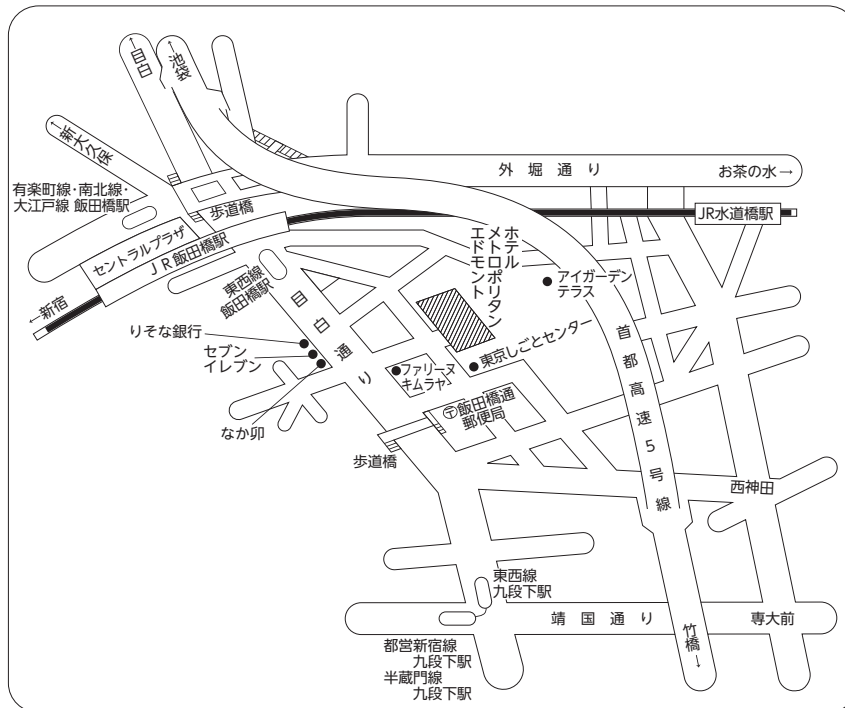
監 査 役 皿 泉 澄 ㊟

(注) 監査役若山巖太郎、小林俊之及び皿泉澄は、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」     | A 5 出口より徒歩2分 |
|        |     | 有 | 楽      | 町 線    | 「飯田橋駅」     | A 2 出口より徒歩5分 |
|        |     | 南 | 北      | 線      | 「飯田橋駅」     | A 2 出口より徒歩5分 |
|        |     | 大 | 江      | 戸 線    | 「飯田橋駅」     | A 2 出口より徒歩5分 |
|        |     | 半 | 蔵      | 門 線    | 「九段下駅」     | 3 b 出口より徒歩9分 |
|        |     | 都 | 営      | 新宿線    |            |              |
|        |     | 東 | 西      | 線      | 「九段下駅」     | 7 出口より徒歩8分   |