

第63期

定時株主総会 招集ご通知



日時

2022年6月24日（金曜日）

午前10時

（受付開始 午前9時）

場所

東京都千代田区飯田橋三丁目10番8号

ホテル メトロポリタン エドモント
本館2階「万里」の間

決議
事項

第1号議案 剰余金の処分の件

第2号議案 定款一部変更の件

第3号議案 補欠監査役1名選任の件

第4号議案 取締役に対する譲渡制限
付株式の割当てのための
報酬支給の件

株主総会にご出席の株主様へのお土産の配布を今回は取りやめ
させていただきますので、何卒ご理解くださいますようお願い
申し上げます。

■ 目次

第63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	11
連結計算書類	30
計算書類	45
監査報告書	53

セントラル総合開発株式会社

証券コード：3238

株 主 各 位

東京都千代田区飯田橋三丁目3番7号
セントラル総合開発株式会社
取締役社長 田 中 洋 一

第63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、厚くお礼申し上げます。

さて、当社第63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。

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4～10ページの株主総会参考書類をご検討くださいますと、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、2022年6月23日（木曜日）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

- 日 時 2022年6月24日（金曜日）午前10時
(受付は、午前9時から開始いたします。)
- 場 所 東京都千代田区飯田橋三丁目10番8号
ホテル メトロポリタン エドモント 本館2階「万里」の間
(ご案内図は末尾に記載してありますのでご参照ください。)
- 目 的 事 項
報 告 事 項
 - 第63期（2021年4月1日から2022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
 - 第63期（2021年4月1日から2022年3月31日まで）
計算書類の内容報告の件
決 議 事 項
 - 第1号議案 剰余金の処分の件
 - 第2号議案 定款一部変更の件
 - 第3号議案 補欠監査役1名選任の件
 - 第4号議案 取締役に対する譲渡制限付株式の割当てのための報酬支給の件
- その他招集にあたっての決定事項
代理人により議決権を行使される場合は、代理人は当社の議決権を有する他の株主1名とし、代理権を証する書の提出が必要となります。

以 上

- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎事業報告、連結計算書類、計算書類及び株主総会参考書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト (<https://www.central-gd.co.jp/>) に掲載させていただきます。
- ◎新型コロナウイルス感染症の接触感染リスク防止のため、株主総会にご出席の株主様へのお土産の配布を今回は取りやめさせていただきますので、何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。
- ◎感染予防のため会場内は座席の間隔を広げ、座席数を減らし運営を行います。株主様の健康と安全面を最優先にご検討いただき、ご来場を見合わせていただくことを推奨申し上げます。議決権行使は、書面又はインターネットによる方法をご利用くださいますようお願い申し上げます。
- ◎発熱や咳等の症状のある方、新型コロナウイルス感染が疑われる方は、ご来場をお控えください。これらに該当する方は、感染拡大防止のため、ご入場をお断りすることがございます。
- ◎会場受付付近に、マスクとアルコール消毒液を配備し、運営スタッフは、マスクを着用し対応させていただきます。
- ◎当日ご来場される場合は、マスクの着用をお願い申し上げます。

議決権行使のご案内



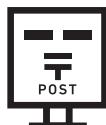
1. 株主総会にご出席いただく場合

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15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 2022年6月24日（金曜日）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 2022年6月23日（木曜日）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 2022年6月23日（木曜日）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)証券代行部**（下記）までお問い合わせください。

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

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

上記以外の株式事務に関するお問い合わせ先

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

※「QRコード」は(株)デンソーウェアの登録商標です。

以上

株主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 剰余金の処分の件

当期の剰余金の処分につきましては、当期の業績を考慮し、経営体質の強化と今後の事業展開を勘案し、下記のとおり期末配当を実施いたしたく存じます。

- (1) 配当財産の種類
金銭といたします。
- (2) 配当財産の割当てに関する事項及びその総額
当社普通株式1株につき12円といたしたいと存じます。なお、この場合の配当総額は、114,948,252円となります。
- (3) 剰余金の配当が効力を生じる日
2022年6月27日といたしたいと存じます。

第2号議案 定款一部変更の件

1. 提案の理由

(1) インターネットの普及を考慮し、公告閲覧の利便性向上及び公告手続きの合理化を図るため、当社の公告方法を日本経済新聞から電子公告に変更し、併せて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場合の措置を定めるものであります。

(2) 「会社法の一部を改正する法律」(令和元年法律第70号) 附則第1条ただし書きに規定する株主総会資料の電子提供制度の施行日が2022年9月1日とされたことに伴い、株主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨及び書面交付請求をした株主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定することができる旨を設けるものであります。

また、これらの変更に伴う効力発生日等に関する附則を設けるものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は、次のとおりであります。

(下線は変更部分を示します。)

現 行 定 款	変 更 案
第1条～第3条 (条文省略)	第1条～第3条 (現行どおり)
第4条 (公告方法) 当社の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。	第4条 (公告方法) 当社の公告方法は、 <u>電子公告とする。</u> <u>ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。</u>
第5条～第13条 (条文省略)	第5条～第13条 (現行どおり)
(新設)	<u>第14条 (電子提供措置等)</u> 当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、 <u>電子提供措置をとるものとする。</u> ② 当社は、電子提供措置をとる事項のうち法務省令で定めるものの全部又は一部について、 <u>議決権の基準日までに書面交付請求した株主に対して交付する書面に記載しないことができる。</u>
第14条～第50条 (条文省略)	第15条～第51条 (現行どおり)

現 行 定 款	変 更 案
(新設)	<p>(附則)</p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="822 163 1351 223">1. 定款第14条（電子提供措置等）の新設は、<u>2022年9月1日から効力を生ずるものとする。</u><li data-bbox="822 228 1351 319">2. 前項の規定にかかわらず、<u>2023年2月末日までの日を株主総会の日とする株主総会については、なお従前の例による。</u><li data-bbox="822 323 1351 349">3. <u>本附則は、2023年3月1日にこれを削除する。</u>

第3号議案 補欠監査役1名選任の件

法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、予め補欠監査役1名の選任をお願いいたしたいと存じます。

なお、本議案における選任の効力は、就任前に限り監査役会の同意の上、取締役会の決議によりその選任を取り消すことができるものとさせていただきます。また、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

補欠監査役候補者は、次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴、重要な兼職の状況	所有する 当社株式数
わかやま みちたろう 若山 巖太郎 (1977年2月3日生)	2003年10月 新日本監査法人(現 EY新日本有限責任監査法人) 入所 2019年10月 株式会社OCSPパートナーズ 代表取締役 2019年12月 若山巖太郎公認会計士・税理士事務所 所長 (重要な兼職の状況) プルデンシャル生命保険株式会社 社外監査役(非常勤)	一株

- (注) 1. 候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 若山巖太郎氏は補欠の社外監査役候補者であります。
3. 若山巖太郎氏が本定時株主総会において選任が承認され、その後、社外監査役に就任した場合は、東京証券取引所に独立役員として届け出る予定であります。
4. 若山巖太郎氏を補欠の社外監査役候補者として選任する理由は、公認会計士・税理士としての専門的知見を当社の監査に反映していただくため、補欠の社外監査役として選任をお願いするものであります。
5. 社外監査役との責任限定契約とその概要について
当社は、社外監査役がその期待される役割を十分に発揮できるように、社外監査役との間に、会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額であります。
なお、補欠監査役候補者である若山巖太郎氏が本定時株主総会において選任が承認され、その後、社外監査役に就任した場合は、同氏との間で同様の契約を締結する予定であります。
6. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要
当社は、監査役全員を被保険者とする役員等賠償責任保険契約を締結しており、被保険者が負担することとなる、その職務の執行に関して責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害が填補されます。なお、補欠監査役候補者である若山巖太郎氏が本定時株主総会において選任が承認され、その後、社外監査役に就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。
7. 補欠監査役候補者の若山巖太郎氏は2020年6月にプルデンシャル生命保険株式会社の社外監査役に就任しております。
当社とプルデンシャル生命保険株式会社との間には、資本関係及び取引関係はありません。

第4号議案 取締役に対する譲渡制限付株式の割当てのための報酬支給の件

当社の取締役の報酬等の額は、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（使用人兼務取締役の使用人分給与を含みません。）とご承認いただいて今日に至っております。

今般、当社の取締役（社外取締役を除きます。以下、「対象取締役」といいます。）に対して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ことを目的として、譲渡制限付株式報酬制度（以下、「本制度」といいます。）を導入するものとし、上記の報酬枠とは別枠として、新たに譲渡制限付株式の割当てのための報酬を支給することにつき、ご承認をお願いいたします。

本議案に基づき、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として、対象取締役に対して支給する金銭報酬債権の総額は年額15百万円以内といたします。また、各対象取締役への具体的な支給時期及び配分については、指名・報酬委員会の諮問・答申を経た上で取締役会において決定することといたします。

なお、対象取締役（現在6名）に対して割当てする譲渡制限付株式の内容は以下のとおりであります。

1. 譲渡制限付株式の発行に伴う払込みに関する事項

対象取締役は、原則として、毎事業年度、当社の取締役会決議に基づき支給される金銭報酬債権の全部を現物出資財産として当社に給付し、当社の普通株式について発行又は処分を受けるものといたします。

2. 対象取締役に対して割当てする譲渡制限付株式の数

本制度により当社が対象取締役に対して発行又は処分する普通株式の総数は年60,000株を上限といたします。ただし、本株主総会の決議日以降の日を効力発生日とする当社普通株式の株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含みます。）又は株式併合が行われた場合、当該効力発生日以降、必要に応じて合理的な範囲で調整できるものといたします。

なお、本制度に基づき対象取締役に対して発行又は処分される普通株式の1株当たりの払込金額は当該普通株式の募集事項を決定する各取締役会決議の日の前営業日の東京証券取引所における普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として、対象取締役に特に有利な金額にならない範囲において取締役会にて決定いたします。

3. 対象取締役に割当てる譲渡制限付株式に関する事項

当社と対象取締役との間で、以下の内容を含む譲渡制限付株式割当契約（以下、「本割当契約」といいます。）を締結するものといたします（本割当契約により割当てを受けた普通株式を、以下、「本割当株式」といいます。）。

(1) 譲渡制限期間

対象取締役は、本割当株式の払込期日から当社の取締役その他当社取締役会で定める地位を退任又は退職等する日までの間（以下、「本譲渡制限期間」といいます。）、本割当株式について、譲渡、担保権の設定、生前贈与その他の処分をしてはならないものといたします。

(2) 譲渡制限の解除条件

対象取締役が本割当株式の払込期日から最初に到来する当社の定時株主総会終結の時までの期間、継続して、当社の取締役その他当社取締役会で定める地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、本譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除いたします。

ただし、対象取締役が、本譲渡制限期間中、正当な理由により退任又は退職等した場合又は死亡により退任又は退職等した場合、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものといたします。

(3) 無償取得事由

対象取締役が、本譲渡制限期間中、正当な理由によらず退任又は退職等した場合には、当社は本割当株式を当然に無償で取得いたします。

また、上記(2)で定める譲渡制限解除時点において、譲渡制限が解除されていない本割当株式がある場合には、当社はこれを当然に無償で取得いたします。

(4) 組織再編等における取扱い

上記(1)の定めにかかわらず、当社は、本譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては当社の取締役会）で承認された場合には、当社の取締役会の決議により、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものといたします。その場合、譲渡制限が解除された直後の時点において、譲渡制限が解除されていない本割当株式がある場合には、当社はこれを当然に無償で取得いたします。

(5) その他の事項

本割当契約に関するその他の事項は、当社の取締役会において定めるものといたします。

4. 譲渡制限付株式を割当てることが相当である理由

対象取締役に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ことを目的として、対象取締役に対して報酬等として譲渡制限付株式を付与するものであります。また、本譲渡制限付株式の価値の付与に係る取締役会決議時点の時価で評価した金額は年額15百万円以内とすること、当社が対象取締役に対して発行又は処分する普通株式の総数は年60,000株を上限としており、発行済株式総数に対する希釈化率は0.62%程度と軽微であることから、本譲渡制限付株式の付与は相当なものであると判断しております。

なお、本制度により対象取締役に割当てられた株式は、本譲渡制限期間中の譲渡、担保権の設定、生前贈与その他の処分をすることができないよう、本譲渡制限期間中は、当社が定める証券会社に対象取締役が開設する専用口座で管理される予定であります。

(ご参考)

当社は、本議案が承認可決された場合には、当社執行役員に対しても上記と同内容の本制度を導入する予定であります。

以 上

事業報告

(自 2021年4月1日)
(至 2022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、新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置が9月30日をもって一旦解除されたものの、オミクロン株の出現により、2月には1日の新規感染者数が過去最高を更新、3月末時点においても新規感染者数の高止まり状態が続いております。また、2月のウクライナ侵攻による不透明感も加わって、物流の供給面での制約や原材料価格の上昇、金融資本市場の変動等による景気の下振れリスクが強まっている状況にあります。

当社グループの属する不動産業界におきましては、2022年1月1日時点の公示地価において、住宅地・商業地・工業地の全用途の全国平均が前年比0.6%増と2年ぶりに上昇に転じました。また、新築分譲マンション市場においても、全国で発売された分譲マンションの平均価格は前年より2.9%上昇の5,115万円と5,000万円を突破し、5年連続で過去最高値を更新しました。こうした価格上昇局面の中にあっても、2021年1月～12月の全国における発売戸数は前年比29.5%増の7万7,552戸と3年ぶりに前年実績を上回る結果となりました(株不動産経済研究所調査)。

以上のことは、テレワーク(在宅勤務)やリモートワーク等の普及により住宅需要が堅調であったことが主な要因とされております。

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14物件(首都圏3物件・地方圏11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3,284百万円上回る29,314百万円(前期比12.6%増)、営業利益は1,186百万円(同2.5%増)、経常利益は925百万円(同8.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は630百万円(同9.6%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は、売上高については若干下回ったものの、利益面では予想を上回る結果となりました。

区 分	当社グループ（連結）	当 社（個別）
売 上 高（百万円）	29,314	26,286
営 業 利 益（百万円）	1,186	949
経 常 利 益（百万円）	925	782
当 期 純 利 益（百万円）	630	571
親会社株主に帰属する当期純利益（百万円）	630	—

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14物件（前連結会計年度は12物件）で、予定どおりに竣工・引渡しとなりました。

クリアホームズ朝霞本町 （埼玉県朝霞市）	クリアホームズ鷹匠公園前 ザ・プレミアム （高知県高知市）
クリアホームズ道後緑台 ザ・レジデンス （愛媛県松山市）	クリアホームズ フラン仙台五橋 （宮城県仙台市青葉区）
クリアホームズ鴨池一丁目 （鹿児島県鹿児島市）	クリアホームズ フラン東京三ノ輪 （東京都台東区）
クリアホームズ八尾 ザ・グランエア （大阪府八尾市）	クリアホームズ徳島末広 ザ・リバーレジデンス （徳島県徳島市）
クリアホームズ宮の沢ブルーム （北海道札幌市西区）	クリアホームズ富山上本町 （富山県富山市）
クリアホームズ王子神谷TOKYO （東京都足立区）	クリアホームズ平野町 ザ・レジデンス （長崎県長崎市）
クリアホームズ盛岡中央通 （岩手県盛岡市）	クリアホームズ下郡中央 ザ・レジデンス （大分県大分市）

この結果、売上高は25,715百万円（前期比13.5%増）、セグメント利益（営業利益）は1,785百万円（同16.7%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、地域特性やお客様ニーズに合致した用地取得や商品企画を行うことにより、当社の「クリア」ブランドの価値を高めてまいります。

(不動産賃貸・管理事業)

ビル賃貸市場におきましては、首都圏（都心5区）の平均空室率が好不調の目安とされる5%を14ヶ月連続で上回っている中、新型コロナウイルス下でも業績好調なIT企業を中心にオフィスを拡張する動きがあり、3月の平均空室率は6.37%と前月比0.04ポイント改善しました。一方、新築・既存ビルの平均賃料が20ヶ月連続で下落しており（三鬼商事(株)調査）、今後の動向を注視する必要があります。

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

また、前連結会計年度に新規立ち上げました賃貸コンパクトマンションブランド「クレアグレイス」につきましては、「クレアグレイス船橋（千葉県船橋市）、57戸」及び「クレアグレイス松戸（千葉県松戸市）、36戸」の2物件が2022年2月に竣工し、3月に入居開始となっております。

マンション管理事業におきましては、当連結会計年度中に管理戸数583戸を加え、総管理戸数は12,777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、良好な居住空間及び管理組合運営の維持向上に注力しております。

ビル管理事業におきましては、引き続き新規の受注獲得営業に努めるとともに、原状復旧・入居工事や空調設備・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3,574百万円（前期比6.8%増）、セグメント利益（営業利益）は486百万円（同5.4%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、1,235百万円であり、賃貸マンションの用地取得費等及び既存オフィスのリニューアル工事等によるものであります。

(3) 資金調達の状況

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

借入額	13,314百万円
返済額	14,244百万円

仕入れは順調に進捗しておりますが、竣工物件が多く（14物件）、プロジェクトにかかる長期借入金が減少し、借入総額は前期比930百万円減少しております。

新規プロジェクトの借入につきましては、取引金融機関のご協力により、円滑に調達することができました。

(4) 対処すべき課題

当社の主力事業である新築分譲マンション事業において、高止まりする分譲マンション価格への対応、コンパクトシティ化の動きに合わせた取り組み、テレワーク（在宅勤務）の広がり等によるお客様ニーズの変化への対応が重要課題と捉えております。

具体的には、①当社の強みである全国に展開する拠点ポートフォリオを最大限活かし、これまで供給実績のある地域に加え、供給実績のない地方都市圏に需給バランスを見極めた上で進出・展開を図ることによる新たな需要の掘り起こしと、②少子高齢化に伴うシルバー・シングル・DINKs世帯の増加という時代背景の中で、少人数世帯向けのコンパクトなマンションの開発に注力しております。特に当社は、全国的な高齢化の進展とコンパクトシティ化の流れを主因とした「各地域の郊外から、利便性の高い中心部への住み替えニーズ」に応えるべく、地方中核都市圏での展開を推進しており、当連結会計年度には岩手県盛岡市・富山県富山市・長崎県長崎市・大分県大分市に初進出、翌連結会計年度には長野県上田市・栃木県宇都宮市・香川県高松市へ初進出（竣工・引渡しベース）の予定であります。今後とも初進出した地域へ継続した供給をすることと新規需要の掘り起こしに注力してまいります。また、コンパクトタイプの分譲マンションにつきましても、少人数世帯向け商品のブランド名を「クリアホームズ フラン」とし、首都圏・関西圏をはじめ、地方中核都市においても取り組みを開始しており、当連結会計年度に東京都台東区・宮城県仙台市の2物件が竣工・引渡しとなり、翌連結会計年度に大阪府大阪市・愛媛県松山市の2物件が竣工・引渡しの予定であります。③テレワーク（在宅勤務）の広がり等、新型コロナウイルス感染症による住宅へのニーズの変化に対応するべく、新しい暮らし方の提案として、玄関前に個別の宅配ボックスと防災倉庫の設置、玄関にタッチレス水栓機能付き手洗いボウルや通風口の設置、ウォークインクローゼットの可動棚を移動することによりデスクタイプにも変更できる収納や「テレワークスペース」・「納戸」等を選択できる間取りセレクトプランの採用等を開始しております。

不動産賃貸・管理事業におきましては、前連結会計年度に立ち上げました賃貸コンパクトマンションブランド「クレアグレイス」につきまして、首都圏をはじめとする大都市圏ばかりではなく、当社が推進する地方中核都市の利便性の高い場所における開発等、特徴ある展開を目論んでおり、前連結会計年度に「クレアグレイス荒田（鹿児島県鹿児島市）、36戸」が入居開始となり、当連結会計年度には「クレアグレイス船橋（千葉県船橋市）、57戸」及び「クレアグレイス松戸（千葉県松戸市）、36戸」が入居開始となっております。他に3物件の開発に着手済みであり、収益の安定化に資する事業として、既存のオフィスビルの賃貸事業やオフィス・マンションの管理事業に加え、賃貸マンション事業にも注力してまいります。

また、先般締結いたしました株式会社九電工との資本業務提携契約に関しましては、両社で協議を重ねており、両社によるマンション開発共同事業、再開発・大規模開発案件等への協力と参画、省エネルギー・エコ対策等を通じて、シナジーを発揮しながら、両社の企業価値向上に取り組んでおります。

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

(5) 財産及び損益の状況の推移（当社グループの状況）

区 分	第 60 期 2019年 3 月期	第 61 期 2020年 3 月期	第 62 期 2021年 3 月期	第 63 期 (当連結会計年度) 2022年 3 月期
売 上 高(百万円)	29,679	24,110	26,029	29,314
経 常 利 益(百万円)	1,034	1,468	852	925
親会社株主に帰属 する当期純利益(百万円)	735	980	574	630
1株当たり当期純利益(円)	95.05	126.67	74.25	70.62
総 資 産(百万円)	22,226	24,809	28,117	29,242
純 資 産(百万円)	5,747	6,658	7,160	8,350
1株当たり純資産額(円)	742.52	860.28	925.17	871.71

(注) 当連結会計年度より「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）等を適用しており、当連結会計年度の財産及び損益の状況については、当該会計基準等を適用した後の数値を記載しております。

(当社の状況)

区 分	第 60 期 2019年 3 月期	第 61 期 2020年 3 月期	第 62 期 2021年 3 月期	第 63 期 (当事業年度) 2022年 3 月期
売 上 高(百万円)	26,962	21,303	23,187	26,286
経 常 利 益(百万円)	916	1,340	822	782
当期純利益(百万円)	697	934	626	571
1株当たり当期純利益(円)	90.13	120.77	80.90	64.11
総 資 産(百万円)	21,885	24,391	27,743	28,810
純 資 産(百万円)	5,202	6,068	6,622	7,753
1株当たり純資産額(円)	672.16	784.02	855.57	809.41

(注) 当事業年度より「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）等を適用しており、当事業年度の財産及び損益の状況については、当該会計基準等を適用した後の数値を記載しております。

(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 (2022年3月31日現在)

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

(8) 事業所 (2022年3月31日現在)

① 当社

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

② 子会社 (セントラルライフ株式会社)

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

(9) 従業員の状況 (2022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
168名	4名増

(注) 従業員には雇員・パート等は含んでおりません。

② 当社の従業員の状況

従業員数	前年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
89名	1名増	44.2才	14.6年

(10) 主要な借入先の状況（2022年3月31日現在）

借入先	借入額
株式会社みずほ銀行	1,650百万円
株式会社四国銀行	1,594百万円
株式会社愛媛銀行	1,521百万円
株式会社きらぼし銀行	1,406百万円
株式会社西日本シティ銀行	1,347百万円
株式会社千葉興業銀行	996百万円
株式会社もみじ銀行	921百万円
株式会社北洋銀行	920百万円
株式会社三井住友銀行	908百万円
株式会社広島銀行	810百万円
株式会社百十四銀行	745百万円
株式会社京都銀行	645百万円
株式会社商工組合中央金庫	615百万円
株式会社三菱UFJ銀行	567百万円

(注) 2022年3月31日現在の借入残高が、5億円以上の金融機関を記載しております。また、各金融機関からの借入は百万円単位とし、百万円未満は切り捨てて表示しております。

(11) 事業の譲渡、吸収分割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

2021年6月25日付けにて株式会社九電工と資本業務提携を行い、2021年8月3日付けにて同社に対し第三者割当による新株式を発行した結果、同社は当社の議決権の20.00%を保有（取得時における議決権）することになり、当社の筆頭株主となりました。

2. 会社の株式に関する事項（2022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102,579株）
- (3) 株主数 1,968名（前期末比68名増）
（うち、議決権を有する株主1,571名）
- (4) 大株主（上位10名の株主を記載しております）

株 主 名	持 株 数	持株比率
株 式 会 社 九 電 工	1,934,600株	20.19%
田 中 哲	1,049,600	10.95
株 式 会 社 み ず ほ 銀 行	332,000	3.46
セ ン ト ラ ル 総 合 開 発 社 員 持 株 会	266,200	2.77
株 式 会 社 り そ な 銀 行	266,000	2.77
三 好 俊 男	237,200	2.47
福 本 統 一	229,600	2.39
東 京 海 上 日 動 火 災 保 険 株 式 会 社	226,000	2.35
株 式 会 社 広 島 銀 行	206,000	2.15
株 式 会 社 四 国 銀 行	170,000	1.77

(注) 持株比率については、自己株式（102,579株）を控除して算出しております。
また、持株比率は小数点第三位を切り捨てて算出しております。

(5) その他の株式に関する重要な事項

- ① 当事業年度中に第三者割当の方法により、株式会社九電工に対して普通株式1,934,600株を新たに発行いたしました。その結果、当社の発行済株式の総数は9,681,600株となりました。また、資本金及び資本準備金がそれぞれ、344,358,800円増加しております。
- ② 当社は、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を遂行するとともに、役員等に対するインセンティブ・プランの導入等を検討しており、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、2022年2月10日開催の取締役会決議により、2022年2月14日から同年3月31日の間、市場取引により95,500株の自己株式を33,204,800円で取得いたしました。

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（2022年3月31日現在）

氏名	地位	担当及び重要な兼職の状況
田中 洋一	代表取締役社長	
実淵 栄治	専務取締役	財務・保険担当
田中 光太郎	専務取締役	不動産事業本部長
秋草 威之	常務取締役	経理本部長兼経理部長兼総務・IR担当
野口 知直	常務取締役	社長室長兼ビル事業・人事担当
寺本 大介	常務取締役	不動産事業本部開発事業部長
東 英雄	取締役	税理士、広栄化学株式会社社外取締役監査等委員（非常勤）
鳥山 亜弓	取締役	公認会計士、弁護士、独立行政法人北方領土問題対策協会監事（非常勤）、株式会社インターファクトリー社外取締役（非常勤）
三宅 康司	常勤監査役	
小畠 安雄	監査役	税理士
松尾 典男	監査役	カーリットホールディングス株式会社社外監査役（非常勤）

- (注) 1. 取締役東英雄氏及び鳥山亜弓氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 取締役東英雄氏及び鳥山亜弓氏につきましては、東京証券取引所に対し、独立役員として届け出ております。
3. 監査役小畠安雄氏及び松尾典男氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
4. 監査役小畠安雄氏及び松尾典男氏につきましては、東京証券取引所に対し、独立役員として届け出ております。
5. 取締役東英雄氏は、税理士の資格を有しており、財務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. 取締役鳥山亜弓氏は、公認会計士及び弁護士資格を有しており、財務、会計及び法務に関する相当程度の知見を有するものであります。
7. 監査役小島安雄氏は、税理士の資格を有しており、財務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. 監査役松尾典男氏は、銀行の職務経験が豊富であり、企業経営の業務遂行、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
9. 取締役野口知直氏及び寺本大介氏は、2021年6月24日開催の第62期定時株主総会において選任されました。また、同日開催の取締役会において2氏とも常務取締役に選定され、就任いたしました。
10. 取締役鳥山亜弓氏は、2021年8月26日に開催された株式会社インターファクトリーの株主総会において同社の社外取締役に選任されました。なお、当社と同社との間には資本関係や取引関係はありません。
11. 早川啓氏及び中曽根一也氏は、2021年6月24日開催の第62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。

(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ために、個々の報酬について、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、固定報酬としての基本報酬、業績連動報酬としての賞与により構成し、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現金報酬とし、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に応じて算出された額を賞与として毎年、一定の時期に支給する。
- エ. 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と業績連動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（以下、「指名・報酬委員会」という。）に原案を諮問し答申を得た上で決定するものとする。
- オ. 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。

また、決定方針の決定方法は、2022年1月21日開催の取締役会において決議しております。

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とは含まない）。

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）。

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400万円以内と決議されております。

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

③ 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

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

取締役会は、当該権限が代表取締役社長によって適切に行使されるよう指名・報酬委員会に原案を諮問し答申を得て客観性・公平性を担保する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。

④ 取締役及び監査役の報酬等の総額等

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)		対象となる役員の 員数(名)
		固定報酬	業績連動報酬等 (賞与)	
取締役 (社外取締役を除く)	96,275	86,625	9,650	8
監査役 (社外監査役を除く)	10,600	10,600	—	1
社外取締役	7,800	7,800	—	2
社外監査役	6,600	6,600	—	2

- (注) 1. 取締役の報酬は、2021年6月24日開催の第62期定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任された早川啓氏及び中曽根一也氏の報酬並びに同株主総会において取締役に選任された野口知直氏及び寺本大介氏の報酬を含む2021年4月から2022年3月までの今年度の金額を表記しております。
2. 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15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。
3. 上記報酬等の総額には、2021年4月から2022年3月までの当事業年度に係る取締役6名に対する役員賞与引当金繰入額9,340,000円が含まれております。

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

- (注) 1. 社外取締役東英雄氏、社外監査役小畠安雄氏がそれぞれに運営する税理士事務所と当社との間には、資本関係及び取引関係はありません。
2. 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 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	東 英 雄	広栄化学株式会社社外取締役監査等委員（非常勤）
社 外 取 締 役	鳥 山 亜 弓	独立行政法人北方領土問題対策協会監事（非常勤）、株式会社インターファクトリー社外取締役（非常勤）
社 外 監 査 役	小 島 安 雄	該当事項はありません
社 外 監 査 役	松 尾 典 男	カーリットホールディングス株式会社社外監査役（非常勤）

- (注) 1. 社外取締役東英雄氏が社外取締役監査等委員を務める広栄化学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。
2. 社外取締役鳥山亜弓氏が監事を務める独立行政法人北方領土問題対策協会及び社外取締役を務める株式会社インターファクトリーと当社との間には、資本関係及び取引関係はありません。
3. 社外監査役松尾典男氏が社外監査役を務めるカーリットホールディングス株式会社と当社との間には、資本関係及び取引関係はありません。

③ 主要取引先等特定関係事業者との関係

社 外 取 締 役	東 英 雄	該当事項はありません
社 外 取 締 役	鳥 山 亜 弓	該当事項はありません
社 外 監 査 役	小 島 安 雄	該当事項はありません
社 外 監 査 役	松 尾 典 男	該当事項はありません

④ 主な活動状況

ア. 取締役会等での活動状況

区 分	氏 名	主な活動状況
社 外 取 締 役	東 英 雄	当事業年度開催の取締役会16回のうち15回に出席し、主に税理士としての専門的見地から必要な発言を行っております。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 取 締 役	鳥 山 亜 弓	当事業年度開催の取締役会16回全てに出席し、主に公認会計士及び弁護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 監 査 役	小 島 安 雄	当事業年度開催の取締役会16回のうち15回に出席、また、当事業年度開催の監査役会18回のうち17回に出席し、主に税理士としての専門的見地から必要な発言を行っております。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	松 尾 典 男	当事業年度開催の取締役会16回全てに出席、また、当事業年度開催の監査役会18回全てに出席し、主に銀行員として培ってきた経験や知識から企業経営における業務執行等の適法性確保の見地から発言を行っております。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 30,000千円

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 30,000千円

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

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

① 取締役の職務の執行に係る情報の保存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、監査役に報告される体制を構築する。

ウ. コンプライアンス研修体制を構築し、それを通じて使用人に対しコンプライアンスの遵守と内部通報制度の周知徹底を図る。

- ⑤ 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ア. 子会社（セントラルライフ株式会社）の取締役の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制
- a. 取締役の業務執行状況は毎月の定例取締役会で報告する。
 - b. 取締役会規則による付議基準に該当する事項については、全て取締役会に付議することを遵守し、事前に議題に関する十分な資料が全役員に配布される体制をとるものとする。
- イ. 子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- a. 前記の報告に加え、子会社のリスク情報の有無を監査するために当社監査部が、定期的に子会社の監査を実施する。
 - b. コンプライアンス、環境、災害、品質等、組織横断的リスクが発生した場合のグループ的対応は、当社本社総務部と子会社総務部が連携して行う。
 - c. 新たに生じたリスクに対応するため、必要に応じ、子会社社長から全社に示達するとともに、速やかに対応責任者を定める。
 - d. 法令遵守を子会社の基本方針とし、コンプライアンス規則にこれを定める。
- ウ. 子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- a. グループ全体のガバナンス体制を構築するため、関係会社管理規程に基づき、子会社の業務の適正化を確保する。
連結ベースでの経営指標の策定、中期経営計画及び年度事業計画の策定、会計管理システムの共通化等を実施する。
 - b. 当社は、月1回子会社の事業概況、業績進捗状況、財務・人事等を子会社から説明を受けており、子会社が円滑に事業推進を行うべく助言等を行う。
 - c. 職務権限規程、業務分掌規程等に基づいた権限委譲を行い、各レベルの責任者が意思決定ルールに則り業務を遂行する。
- エ. 子会社の取締役、及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合していることを確保するための体制
- a. 子会社は、コンプライアンスを経営の基本方針とするコンプライアンス規則を定めており、全役職員は、コンプライアンス規則を忠実に遵守するものとする。
 - b. 万一コンプライアンスに関連する事態が子会社に発生した場合には、子会社総務部長を窓口として報告される体制を構築するとともに、当社へ速やかな報告を行う。
 - c. コンプライアンス研修体制を構築し、それを通じて使用人に対しコンプライアンスの遵守と内部通報制度の周知徹底を図る。

- ⑥ 監査役がその職務の補助をすべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制
- ア. 監査役・監査役会の職務を補助するために監査役が補助すべき使用人を置くことを求めた場合は、取締役の指揮命令に属さない専任スタッフを配置する。この場合、当該スタッフは、監査役の指揮命令に従う。
- イ. 前項の具体的な内容については、監査役の意見を聴取し、決定する。
- ⑦ 前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項
監査役会の職務を補助するスタッフの任命・異動については、監査役会の同意を必要とする。
- ⑧ 監査役が補助すべき使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
監査役会の職務を補助すべき使用人を配置したときは、当該使用人は監査役からの直接の指示を受けて行動し、その結果を直接監査役に報告するものとする。
- ⑨ 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
取締役及び使用人は、監査役監査規則の定めるところに従い、各監査役の要請に応じて必要な報告及び情報提供を行うこととする。主なものは、次のとおりとする。
- ・内部統制システム構築に関わる部門の活動状況
 - ・会計方針、会計基準及びその変更
 - ・社内稟議書及び監査役から要求された会議議事録の回付の義務付け
 - ・業績及び業績見込みの発表内容、重要開示書類の内容
 - ・内部通報制度の運用及び通報の内容
- ア. 取締役及び使用人が監査役に報告をする体制
- a. 取締役及び使用人は、監査役から業務執行に関する事項について報告を求められたときは、速やかに適切な報告を行う。
- b. 取締役及び使用人は、法令等の違反行為等、当社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実については、これを発見次第、直ちに監査役に対して報告を行う。
- c. 監査部及び総務部は、監査役に対して、内部監査、コンプライアンス、リスク管理等について報告を行う。
- イ. 子会社（セントラルライフ株式会社）の取締役、監査役及び使用人が当社の監査役に報告をするための体制
- a. 子会社の取締役及び使用人は、当社監査役から業務執行に関する事項について報告を求められたときは、速やかに適切な報告を行う。
- b. 子会社の取締役及び使用人は、法令等の違反行為等、子会社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実については、これを発見次第、直ちに当社監査役に対して報告を行う。

- c. 子会社総務部は、当社監査役に対して、コンプライアンス、リスク管理等について報告を行う。
- ⑩ 前号の報告をした者が、報告をしたことを理由として不利な取り扱いを受けないことを確保するための体制
 当社及び子会社のコンプライアンス規則に、通報及び相談した者に対して、そのことを理由として解雇その他不利益な処分はしない旨、また、通報者が特定されないよう秘匿する旨、明記されている。
- ⑪ 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払い、及び費用、又は債務の処理に係る方針に関する事項
 当社は、監査役がその職務の執行について生じる費用や前払い等の請求をした場合は、当該請求に係る費用や前払いについて速やかに処理をする。
- ⑫ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
 監査役は、監査役会規則に基づき職務分担を明確にし、監査役と代表取締役、会計監査人との定期的な情報交換会を開催する。また、監査の実効性を確保するための主要な会議に出席を求めたときは、その会議に出席できることとする。
- ⑬ 財務報告の信頼性を重視し、適正な財務情報を開示するための体制
 ア. 財務報告の作成にあたっては、一般に公正妥当と認められる会計基準に準拠し適時・適切に情報開示を行う。
 イ. 経理・財務等信頼性のある財務報告の作成を支える部門において必要とされる知識を習得するための施策を実施する。
 ウ. 全役職員は、信頼性のある財務報告を作成するため、財務報告に係る内部統制の重要性を認識し、その整備及び運用に努める。
- ⑭ 反社会的勢力との関係を遮断し、排除するための体制
 ア. 当社は、反社会的勢力が企業活動に介入しない・させないことでステークホルダーからの信頼を維持し、業務の適切性・健全性を維持するために、2008年2月開催の取締役会にて「反社会的勢力の排除に関する規程」を制定し、本規程に則り反社会的勢力との関係を遮断・排除する。
 イ. 反社会的勢力の排除に関して、総括部署を本社総務部として社内関係部門・支社・支店が組織的対応を行い、外部専門機関との協体制度を構築する。
 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。

第63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12円の配当をさせていただき所存であります。

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

(2022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	19,308,208	流動負債	8,088,500
現金及び預金	2,036,367	支払手形及び買掛金	605,930
受取手形	26,528	短期借入金	4,824,588
売掛金	187,439	未払法人税等	216,851
販売用不動産	1,413,937	不動産事業受入金	1,818,452
不動産事業支出金	15,172,184	賞与引当金	111,403
貯蔵品	5,226	役員賞与引当金	10,640
その他	467,755	その他	500,635
貸倒引当金	△1,229	固定負債	12,803,641
固定資産	9,934,153	長期借入金	11,674,455
有形固定資産	9,104,760	再評価に係る繰延税金負債	842,113
建物及び構築物	2,075,085	退職給付に係る負債	3,106
機械装置及び運搬具	0	その他	283,966
土地	6,557,534	負債合計	20,892,141
建設仮勘定	463,198	(純資産の部)	
その他	8,941	株主資本	7,588,913
無形固定資産	8,900	資本金	1,352,702
ソフトウェア	2,319	資本剰余金	1,017,635
その他	6,581	利益剰余金	5,259,334
投資その他の資産	820,492	自己株式	△40,759
投資有価証券	118,311	その他の包括利益累計額	761,306
繰延税金資産	75,664	その他有価証券評価差額金	△4,143
退職給付に係る資産	6,902	土地再評価差額金	765,449
その他	665,264	純資産合計	8,350,220
貸倒引当金	△45,650	負債純資産合計	29,242,362
資産合計	29,242,362		

連結損益計算書

(自 2021年4月1日)
(至 2022年3月31日)

(単位：千円)

科 目	金 額
売 上 高	29,314,225
売 上 原 価	24,253,699
売 上 総 利 益	5,060,525
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	3,874,286
営 業 利 益	1,186,239
営 業 外 収 益	
受 取 利 息 及 び 配 当 金	4,435
受 取 賃 貸 料	16,930
地 役 権 設 定 益	17,489
そ の 他	2,245
	41,100
営 業 外 費 用	
支 払 利 息	276,262
そ の 他	25,195
	301,458
経 常 利 益	925,881
特 別 利 益	
固 定 資 産 売 却 益	236
236	236
特 別 損 失	
固 定 資 産 除 却 損	405
405	405
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	925,711
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	323,542
法 人 税 等 調 整 額	△27,905
295,636	295,636
当 期 純 利 益	630,074
630,074	630,074
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益	630,074

連結株主資本等変動計算書

(自 2021年4月1日)
(至 2022年3月31日)

(単位：千円)

	株 主 資 本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当 期 首 残 高	1,008,344	673,277	4,722,138	△7,540	6,396,219
当 期 変 動 額					
新 株 の 発 行	344,358	344,358			688,717
剰 余 金 の 配 当			△92,879		△92,879
親会社株主に帰属する当期純利益			630,074		630,074
自己株式の取得				△33,218	△33,218
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当 期 変 動 額 合 計	344,358	344,358	537,195	△33,218	1,192,694
当 期 末 残 高	1,352,702	1,017,635	5,259,334	△40,759	7,588,913

	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	△828	765,449	764,621	7,160,840
当 期 変 動 額				
新 株 の 発 行				688,717
剰 余 金 の 配 当				△92,879
親会社株主に帰属する当期純利益				630,074
自己株式の取得				△33,218
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,314	—	△3,314	△3,314
当 期 変 動 額 合 計	△3,314	—	△3,314	1,189,380
当 期 末 残 高	△4,143	765,449	761,306	8,350,220

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)

未成工事支出金

個別法による原価法

貯蔵品

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、建物・構築物については定額法によっております。

なお、主要な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～50年

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

② 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

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

③ 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、支給見込額を計上しております。

(4) 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・・・借入金利息

ウ ヘッジ方針

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

エ ヘッジ有効性評価の方法

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

③ 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 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

⑤ 連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用

当社及び連結子会社は、翌連結会計年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行することとなります。ただし、「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「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 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。なお、翌連結会計年度の期首から、グループ通算制度を適用する場合における法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示の取扱いを定めた「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)を適用する予定であります。

5 会計方針の変更

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準等」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんど全ての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。

また、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当連結会計年度より「受取手形」及び「売掛金」に区分して表示しております。

これによる当連結会計年度の連結損益計算書及び利益剰余金期首残高に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、連結計算書類に与える影響はありません。

また、「IV 金融商品に関する注記」において、金融商品の時価レベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。

6 追加情報

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に伴う会計上の見積り)

当社グループの事業に重要な影響は生じていないものの、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響については、今後の収束時期を正確に予測することは極めて困難な状況にあることから、当該影響は2023年3月期の一定期間に及ぶものの、当社グループにおける影響は軽微であると仮定して会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響は不確定要素が多く、今後の経過によっては、将来における当社グループの財政状態及び経営成績に重要な影響を及ぼす可能性があります。

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	2,347,537千円
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	205,471千円
	不動産事業支出金	15,084,037千円
	建物及び構築物	2,032,210千円
	土地	6,547,448千円
	建設仮勘定	463,198千円
	計	24,332,366千円
	上記のほか、連結上全額消去しております関係会社株式10,000千円を担保に供しております。また、保証基金預託金60,000千円(投資その他の資産・その他)及び投資有価証券100,533千円を全国不動産信用保証㈱に差し入れており、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金335,700千円(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	1,491,820千円
	長期借入金	14,292,223千円
	計	15,784,043千円
	上記、長期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。	
3	保証債務	
	顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務	3,940,336千円

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 Δ 261,837千円

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 Δ 403,636千円

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7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	8,348,000千円
借入実行残高	2,278,000千円
差引額	6,070,000千円

Ⅲ 連結株主資本等変動計算書に関する注記

1 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	7,747,000	1,934,600	—	9,681,600
合 計	7,747,000	1,934,600	—	9,681,600

(注) 発行済株式の当連結会計年度増加株式数は、2021年8月3日を払込期日とする第三者割当増資によるものであります。

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
2021年6月24日 定時株主総会	普通株式	92,879	12	2021年 3月31日	2021年 6月25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

2022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
2022年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	114,948	12	2022年 3月31日	2022年 6月27日

IV 金融商品に関する注記

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、「2 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2 金融商品の時価等に関する事項

2022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	114,571	114,571	—
資産計	114,571	114,571	—
長期借入金	14,292,223	14,281,580	△10,642
負債計	14,292,223	14,281,580	△10,642
デリバティブ取引	—	—	—

- (*1) 「現金及び預金」「受取手形」「売掛金」「支払手形及び買掛金」「短期借入金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- (*2) 投資有価証券はその他有価証券として保有しており、これに関する連結決算日における連結貸借対照表計上額、取得原価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	連結決算日における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	42,847	32,499	10,347
小計	42,847	32,499	10,347
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	71,723	85,605	△13,881
小計	71,723	85,605	△13,881
合計	114,571	118,104	△3,533

- (*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	114,571	—	—	114,571

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	—	14,281,580	—	14,281,580

(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引いて算定する方法によっており、レベル2の時価に分類しております。

なお、当該長期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

デリバティブ取引

該当事項はありません。

(注) 2 特別当座貸越契約及びコミットメントライン契約(借入未実行残高6,070,000千円)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282,767千円(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)	
7,395,332	1,165,184	8,560,516	8,514,719

- (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用地取得費等(1,192,086千円)及びオフィスビル等のリニューアル工事(42,179千円)であり、主な減少額は減価償却費(51,300千円)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	25,710,679	3,085,695	28,796,375	33,285	28,829,660
その他の収益	4,340	480,224	484,564	—	484,564
外部顧客への売上高	25,715,019	3,565,920	29,280,940	33,285	29,314,225

(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)	1,349,703千円
契約負債(期末残高)	1,829,574千円

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1,003,483千円であります。

(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	18,960,180千円	2,049,320千円	21,009,501千円

VII 1株当たり情報に関する注記

- 1 1株当たり純資産額
- 2 1株当たり当期純利益

871円71銭
70円62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

(2022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	18,888,440	流動負債	8,253,966
現金及び預金	1,756,420	買掛金	9,282
売掛金	5,413	不動産事業未払金	386,673
不動産事業未収入金	10,367	短期借入金	5,324,588
販売用不動産	1,413,937	未払金	52,472
不動産事業支出金	15,172,184	未払費用	106,954
貯蔵品	5,023	未払法人税等	201,772
前払費用	240,868	前受金	64,922
その他	284,261	不動産事業受入金	1,818,452
貸倒引当金	△36	預り金	179,850
		賞与引当金	87,905
		役員賞与引当金	9,340
		その他	11,752
固定資産	9,922,421	固定負債	12,803,525
有形固定資産	9,105,838	長期借入金	11,674,455
建物	2,054,596	再評価に係る繰延税金負債	842,113
構築物	22,178	長期預り敷金保証金	272,272
車両運搬具	0	その他	14,684
工具、器具及び備品	8,330		
土地	6,557,534	負債合計	21,057,492
建設仮勘定	463,198	(純資産の部)	
無形固定資産	8,018	株主資本	6,992,063
ソフトウェア	1,437	資本金	1,352,702
その他	6,581	資本剰余金	1,017,635
投資その他の資産	808,563	資本準備金	1,017,635
投資有価証券	118,311	利益剰余金	4,662,483
関係会社株式	10,000	利益準備金	83,500
長期前払費用	120,208	その他利益剰余金	4,578,983
前払年金費用	6,902	別途積立金	800,000
繰延税金資産	59,567	繰越利益剰余金	3,778,983
長期預託保証金	397,800	自己株式	△40,759
その他	141,423	評価・換算差額等	761,306
貸倒引当金	△45,650	その他有価証券評価差額金	△4,143
		土地再評価差額金	765,449
資産合計	28,810,862	純資産合計	7,753,369
		負債純資産合計	28,810,862

損 益 計 算 書

(自 2021年4月1日)
(至 2022年3月31日)

(単位：千円)

科 目	金 額
売 上 高	26,286,882
売 上 原 価	21,550,988
売 上 総 利 益	4,735,893
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	3,786,536
営 業 利 益	949,356
営 業 外 収 益	
受 取 利 息 及 び 配 当 金	104,433
受 取 賃 貸 料	19,854
地 役 権 設 定 益	17,489
そ の 他	1,246
営 業 外 費 用	
支 払 利 息	284,637
そ の 他	25,195
経 常 利 益	782,546
特 別 利 益	
固 定 資 産 売 却 益	236
特 別 損 失	
固 定 資 産 除 却 損	405
税 引 前 当 期 純 利 益	782,377
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	236,389
法 人 税 等 調 整 額	△25,971
当 期 純 利 益	571,958

株主資本等変動計算書

(自 2021年4月1日)
(至 2022年3月31日)

(単位：千円)

	株 主 資 本						
	資 本 金	資 本 剰 余 金		利 益 剰 余 金			
		資 準 備 金	資 剰 余 金 計	利 準 備 金	そ の 他 利 益 剰 余 金	繰 越 利 益 剰 余 金	利 剰 余 金 計
				別 積 立 金			
当 期 首 残 高	1,008,344	673,277	673,277	83,500	800,000	3,299,904	4,183,404
当 期 変 動 額							
新 株 の 発 行	344,358	344,358	344,358				
剰 余 金 の 配 当						△92,879	△92,879
当 期 純 利 益						571,958	571,958
自 己 株 式 の 取 得							
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当 期 変 動 額 合 計	344,358	344,358	344,358	—	—	479,079	479,079
当 期 末 残 高	1,352,702	1,017,635	1,017,635	83,500	800,000	3,778,983	4,662,483

	株 主 資 本		評 価 ・ 換 算 差 額 等			純資産合計
	自 己 株 式	株 主 資 本 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	
当 期 首 残 高	△7,540	5,857,484	△828	765,449	764,621	6,622,105
当 期 変 動 額						
新 株 の 発 行		688,717				688,717
剰 余 金 の 配 当		△92,879				△92,879
当 期 純 利 益		571,958				571,958
自 己 株 式 の 取 得	△33,218	△33,218				△33,218
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			△3,314	—	△3,314	△3,314
当 期 変 動 額 合 計	△33,218	1,134,578	△3,314	—	△3,314	1,131,264
当 期 末 残 高	△40,759	6,992,063	△4,143	765,449	761,306	7,753,369

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)

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

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。
 - (3) 連結納税制度の適用
連結納税制度を適用しております。
 - (4) 連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用
当社は、翌事業年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行することとなります。ただし、「所得税法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第8号)において創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「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 2018年2月16日)第44項の定めを適用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。
なお、翌事業年度の期首から、グループ通算制度を適用する場合における法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示の取扱いを定めた「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)を適用する予定であります。
- 6 会計方針の変更
(収益認識に関する会計基準等の適用)
「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。以下「収益認識会計基準等」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。
収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当事業年度の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんど全ての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用していません。
これによる当事業年度の損益計算書及び利益剰余金期首残高に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、計算書類に与える影響はありません。

7 追加情報

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に伴う会計上の見積り)

当社の事業に重要な影響は生じていないものの、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響については、今後の収束時期を正確に予測することは極めて困難な状況にあることから、当該影響は2023年3月期の一定期間に及ぶものの、当社における影響は軽微であると仮定して会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響は不確定要素が多く、今後の経過によっては、将来における当社の財政状態及び経営成績に重要な影響を及ぼす可能性があります。

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	2,346,220千円
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	205,471千円
	不動産事業支出金	15,084,037千円
	建物	2,011,811千円
	構築物	22,137千円
	土地	6,547,448千円
	建設仮勘定	463,198千円
	関係会社株式	10,000千円
	計	24,344,103千円
	上記のほか、保証基金預託金60,000千円(長期預託保証金)及び投資有価証券100,533千円を全国不動産信用保証㈱に差し入れており、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金335,700千円(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	1,491,820千円
	長期借入金	14,292,223千円
	計	15,784,043千円
	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	68,952千円
	長期金銭債権	— 千円
	短期金銭債務	505,367千円
	長期金銭債務	2,990千円

4 保証債務

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

3,940,336千円

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 △261,837千円

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 △403,636千円

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7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 8,348,000千円

借入実行残高 2,278,000千円

差引額 6,070,000千円

III 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

売上高 8,625千円

仕入高 24,248千円

その他営業費用 9,482千円

営業取引以外の取引高 111,299千円

IV 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	7,041	95,538	—	102,579
合 計	7,041	95,538	—	102,579

(注) 自己株式の当事業年度増加株式数は、2022年2月10日開催の取締役会決議による取得95,500株及び単元未満株式の買取り請求による取得38株であります。

V 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

減損損失	20,660千円
賞与引当金	26,916千円
役員賞与引当金	2,859千円
投資有価証券評価損	20,898千円
ゴルフ会員権評価損	14,039千円
未払事業税	12,203千円
その他	24,087千円
繰延税金資産小計	121,665千円
評価性引当額	△58,409千円
繰延税金資産合計	63,256千円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金	△609千円
前払年金費用	△2,113千円
その他	△965千円
繰延税金負債合計	△3,688千円
繰延税金資産の純額	59,567千円

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

子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注)	科目	期末残高(千円)(注)
子会社	セントラルライフ(株)	所有 直接100.0%	当社所有オフィスビル等の委託管理資金の借入	利息の支払	8,374	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	809円41銭
2 1株当たり当期純利益	64円11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

2022年5月11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 佐藤 秀明
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山本 高揮
業務執行社員

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2021年4月1日から2022年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結計算書類の監査における監査人の責任

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

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

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

2022年5月11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 佐藤 秀明
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山本 高揮
業務執行社員

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2021年4月1日から2022年3月31日までの第63期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じ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、2021年4月1日から2022年3月31日までの第63期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の結果、監査役全員の一致した意見として、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

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

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

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

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

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

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

(3) 連結計算書類の監査結果

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

2022年5月13日

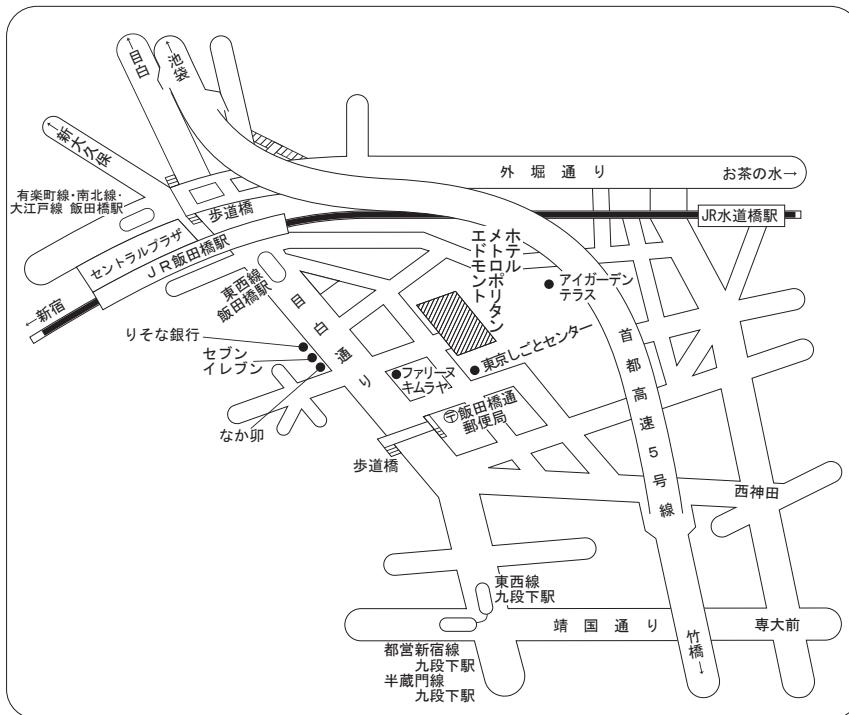
セントラル総合開発株式会社 監査役会
常勤監査役 三宅康司 ㊟
監査役 小島安雄 ㊟
監査役 松尾典男 ㊟

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

以上

定時株主総会会場ご案内図

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



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