

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年6月27日

【事業年度】 第60期(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

【会社名】 セントラル総合開発株式会社

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

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 田 中 洋 一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区飯田橋三丁目3番7号

【電話番号】 (03)3239-3611(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役経理本部長 秋 草 威 之

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区飯田橋三丁目3番7号

【電話番号】 (03)3239-3611(代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役経理本部長 秋 草 威 之

【縦覧に供する場所】 セントラル総合開発株式会社 関西支店
(大阪府大阪市中央区内平野町二丁目1番9号)
セントラル総合開発株式会社 中四国支店
(広島県広島市中区八丁堀15番10号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

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

(注) 第60期有価証券報告書より、日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第56期	第57期	第58期	第59期	第60期
決算年月	2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
売上高 (千円)	19,848,624	21,427,909	25,063,439	26,951,340	29,679,013
経常利益 (千円)	278,413	392,050	429,394	753,148	1,034,427
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	218,703	455,601	551,143	530,857	735,705
包括利益 (千円)	344,746	449,599	579,057	512,405	713,155
純資産額 (千円)	3,624,486	4,058,605	4,606,702	5,080,393	5,747,109
総資産額 (千円)	19,786,468	24,630,658	26,783,343	23,994,053	22,226,769
1株当たり純資産額 (円)	468.28	524.36	595.18	656.38	742.52
1株当たり当期純利益 (円)	28.25	58.86	71.20	68.58	95.05
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	18.3	16.5	17.2	21.2	25.9
自己資本利益率 (%)	6.3	11.9	12.7	11.0	13.6
株価収益率 (倍)	8.6	2.8	3.8	5.2	2.6
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,728,099	4,234,046	281,365	3,213,218	3,220,639
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,698	558,104	27,341	3,726	52,250
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,663,332	4,691,284	402,025	2,778,921	2,551,130
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	1,270,692	1,169,826	1,263,144	1,693,714	2,310,973
従業員数 [外、平均臨時 雇用者数] (名)	120 [59]	121 [59]	127 [59]	130 [61]	139 [66]

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第60期の期首から適用しており、第56期及び第57期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第56期	第57期	第58期	第59期	第60期
決算年月	2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
売上高 (千円)	17,318,284	18,915,788	22,540,360	24,300,295	26,962,984
経常利益 (千円)	175,753	332,135	281,069	605,148	916,732
当期純利益 (千円)	230,811	478,905	489,824	467,516	697,677
資本金 (千円)	1,008,344	1,008,344	1,008,344	1,008,344	1,008,344
発行済株式総数 (千株)	7,747	7,747	7,747	7,747	7,747
純資産額 (千円)	3,219,308	3,676,732	4,163,510	4,573,861	5,202,548
総資産額 (千円)	19,553,515	24,387,609	26,593,921	23,657,405	21,885,607
1株当たり純資産額 (円)	415.93	475.03	537.92	590.94	672.16
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	2.00 ()	4.00 ()	5.00 ()	6.00 ()	10.00 ()
1株当たり当期純利益 (円)	29.82	61.87	63.28	60.40	90.13
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	16.5	15.1	15.7	19.3	23.8
自己資本利益率 (%)	7.6	13.9	12.5	10.7	14.3
株価収益率 (倍)	8.1	2.7	4.3	5.9	2.7
配当性向 (%)	6.7	6.5	7.9	9.9	11.1
従業員数 [外、平均臨時 雇用者数] (名)	75 [5]	77 [4]	80 [5]	79 [6]	86 [4]
株主総利回り (%)	85.0	59.6	99.3	130.3	94.8
(比較指標：配当込み TOPIX) (%)	(130.7)	(116.5)	(133.7)	(154.9)	(147.1)
最高株価 (円)	337	299	444	440	397
最低株価 (円)	215	131	157	241	198

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第60期の期首から適用しており、第57期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

4 第60期の1株当たり配当額10円には、第60期記念配当2円を含んでおります。

5 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

2 【沿革】

- 1959年11月 浚渫、埋立、港湾工事の土木事業を主業務とした泰生開発(株)を、1959年11月25日に東京都千代田区大手町二丁目2番地に設立
- 1960年8月 建設業法に基づき知事免許を取得
- 1961年7月 本店を東京都中央区銀座東一丁目10番地に移転
- 1961年10月 建設業法に基づき大臣免許を取得
- 1966年7月 (株)水野組(現五洋建設(株))の傘下となる
- 1969年6月 本店を東京都港区芝西久保桜川町28番地に移転
- 1973年5月 商号を関東セントラル開発(株)に変更し、本店を東京都新宿区新宿二丁目12番9号に移転
- 1974年7月 建設業法の改正に基づき一般建設業者として知事免許を取得
本店を東京都新宿区新宿二丁目19番12号に移転
- 1977年6月 商号をセントラル総合開発(株)に変更し、本店を東京都港区芝西久保桜川町1番地に移転
- 1977年9月 本店を東京都港区虎ノ門一丁目19番10号に移転
セントラル開発(株)(旧セントラルビル(株))と合併し、不動産販売、ビル賃貸・管理、建設資機材の卸、保険代理店事業を継承
- 1977年10月 宅地建物取引業法に基づき宅地建物取引業免許を取得
- 1979年4月 本店を東京都新宿区大久保一丁目2番16号に移転
- 1983年5月 警備業法に基づき警備業認定を受ける
- 1983年8月 生命保険募集代理店の登録
- 1987年6月 建設業法に基づき特定建設業者として大臣免許を取得
- 1987年11月 本店を東京都新宿区新宿二丁目19番1号に移転
- 1994年5月 本社で「セントラルメゾン草加」の分譲マンションを販売し、デベロッパーとしての不動産販売事業を開始
- 1996年6月 本店を東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号に移転
- 1998年3月 マンション管理事業を開始
- 1998年8月 分譲マンション「クレア」シリーズ名を商標登録
- 1998年10月 中高層分譲共同住宅管理業者登録
- 2002年7月 マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づきマンション管理業者登録
- 2004年11月 ビル・マンションの設備、警備及び清掃等の管理を主業務とした100%出資子会社セントラルライフ(株)(連結子会社)を設立
- 2006年12月 東京証券取引所市場第二部に株式を上場
- 2008年3月 商事事業の廃止
- 2010年7月 ビル管理事業及びマンション管理事業を会社分割(簡易吸収分割)によりセントラルライフ(株)(連結子会社)に承継
- 2018年7月 本店を東京都千代田区飯田橋三丁目3番7号に移転

3 【事業の内容】

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

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

(1) 不動産販売事業

当社は、主にマンション分譲のデベロッパー事業を首都圏を中心に全国展開しており、ファミリータイプの自社ブランド『クレア』シリーズマンションの販売を行っております。

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

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

(2) 不動産賃貸・管理事業

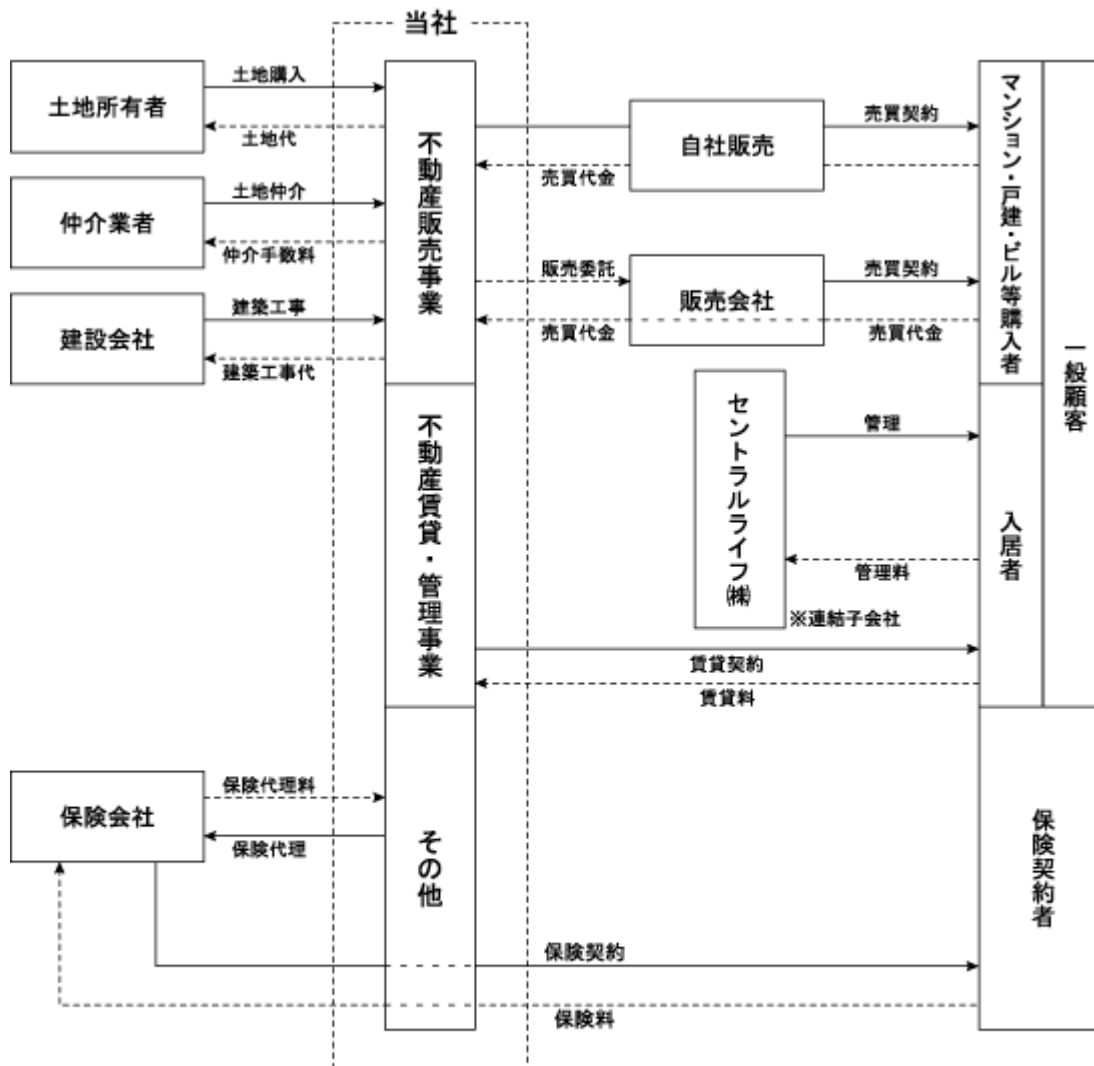
当社は、主として首都圏等のオフィスビル等において、賃貸事業を行っております。

また、連結子会社は、ビル・マンションの管理事業を行っております。

(3) その他

当社は、主にマンション購入者を販売先として保険代理事業を行っております。

(事業系統図)



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (被所有)割合 (%)	関係内容
(連結子会社) セントラルライフ㈱	東京都千代田区	10,000	不動産賃貸 ・管理事業	100.0	当社所有のオフィスビル・ 当社が分譲したマンション の管理事業 役員の兼任 4名

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

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2019年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	54 [-]
不動産賃貸・管理事業	55 [62]
その他	2 [2]
全社(共通)	28 [2]
合計	139 [66]

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。
 2 従業員数欄の [] 内は外書きで、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。
 3 全社(共通)は、提出会社の総務部門等管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

2019年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
86[4]	43.3	14.0	7,327

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	54 [-]
不動産賃貸・管理事業	2 [-]
その他	2 [2]
全社(共通)	28 [2]
合計	86 [4]

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

(3) 労働組合の状況

セントラル総合開発労働組合と称し、1998年6月26日に結成され、2019年3月31日現在組合員数84名であり、労使関係は結成以来円満に推移しており特記すべき事項はありません。また、連結子会社であるセントラルライフ(株)には、労働組合はありませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

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

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

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

マンションは、同じ建物は二度とない「究極のワンオフ商品」といえるものです。一人一人のお客様に「安心・安全・快適」な生活をご提供するべく、基本に立ち返り、「少数精鋭のプロ集団たれ」という経営理念に基づき、業績の向上に努めてまいります。

また、事業用地獲得競争の激化、地価の上昇・高止まりしている建設費を主因とする分譲マンションの原価増の傾向に対し、

拠点ポートフォリオを最大限活かし、従来の地域に加え、周辺の新たに需要が見込める地域の開拓を進める。

各建設会社とのリレーションを深め用地検討段階から協議を行い、構造面を中心に安心・安全を優先した上で建設コストの低減を目指す。

地域ごとのお客様ニーズを捉え、ニーズに合致したプランと必要十分な設備仕様で対応。

販売コストの削減。

以上の取り組みにより、安定した利益を計上していく方針であります。

2 【事業等のリスク】

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

(1) 当社事業について

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

不動産販売事業について

(分譲マンションの施工について)

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

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

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

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

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

(経営成績の変動について)

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

(土地の仕入れについて)

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

(マンション建設に対する近隣住民の反対運動について)

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

不動産賃貸・管理事業について

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

有利子負債への依存度について

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

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

景気動向・金利動向について

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

主要事業の免許について

当社は、不動産販売事業として宅地建物取引業法第3条第1項及び第6条に基づき宅地建物取引業者免許証(免許番号 国土交通大臣(12)2432号)の交付を受けております。宅地建物取引業法第3条第2項の規定により、免許の有効期限は5年間と定められており、当社の免許の有効期限は2018年10月25日から2023年10月24日までとなっております。

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

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

(2) 法的規制について

法的規制について

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

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

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」による瑕疵担保責任について

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

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

個人情報等の取扱いについて

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

(3) その他

税制改正について

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

耐震の構造計算について

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

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

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

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

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

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

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社企業グループの連結財務諸表は我が国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。

(2) 経営成績等の状況の概要

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

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

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

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

(3) 経営成績

当連結会計年度の売上高は、前年同期と比べて2,727百万円上回る29,679百万円(前年同期比10.1%増)となりました。これは不動産販売事業におけるマンションの販売価格の上昇及び販売戸数の増加が主な要因であります。

売上総利益は、前年同期と比べて260百万円上回る4,731百万円(前年同期比5.8%増)となりました。これは売上高で前述したとおり売上高の増加が主な要因であります。

経常利益は、前年同期と比べて281百万円上回る1,034百万円(前年同期比37.3%増)となりました。これは販売費活動経費の増加があったものの、売上総利益の増加で補えたことが主な要因であります。

親会社株主に帰属する当期純利益は、前年同期と比べて204百万円上回る735百万円(前年同期比38.6%増)となりました。これは税金費用の増加があったものの、前述したとおり売上総利益の増加で補えたことが主な要因であります。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(不動産販売事業)

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

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

クリアホームズ升形ザ・レジデンス (高知県高知市)	クリアホームズ南16条 (北海道札幌市中央区)
クリアホームズ上本町ザ・レジデンス (大阪府大阪市天王寺区)	

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

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

(不動産賃貸・管理事業)

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

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

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

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

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

生産、受注及び販売の実績は、次のとおりであります。

受注実績

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

販売実績

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

セグメントの名称	売上高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業		
マンション	25,314,286	107.4
その他	1,168,524	831.3
計	26,482,811	111.7
不動産賃貸・管理事業	3,156,598	98.5
その他	39,603	117.9
合計	29,679,013	110.1

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

		戸数(戸)	前年同期比(%)
発売実績	マンション	659 (676)	100.3 (95.5)
契約実績	マンション	715 (737)	106.4 (103.5)
販売実績	マンション	637 (663)	102.5 (95.3)

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

(4) 財政状態

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ1,767百万円減少し22,226百万円となりました。これは、主に不動産販売事業関連で分譲マンションの販売が好調であったことによりたな卸資産が2,083百万円減少したことによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べ2,433百万円減少し16,479百万円となりました。これは、主に借入金が2,503百万円減少したことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ666百万円増加し5,747百万円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する当期純利益を735百万円計上したことによるものであります。

(5) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高(以下「資金」という。)につきましては、前連結会計年度末に比べ617百万円増加して2,310百万円となりました。

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

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に不動産販売事業で、売上債権及びたな卸資産が減少したことによる収入があった結果獲得した資金は3,220百万円(前年同期は3,213百万円の獲得)となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に本店及び東京支社移転に伴う内装工事等により固定資産を取得したことによる支出があった結果使用した資金は52百万円(前年同期は3百万円の使用)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に不動産販売事業で、売上債権及びたな卸資産の減少による収入があったことにより、借入金の返済による支出があった結果使用した資金は2,551百万円(前年同期は2,778百万円の使用)となりました。

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

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

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度に実施いたしました設備投資は53百万円であり、主に本店及び東京支社移転に伴う内装工事等によるものであります。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2019年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	不動産販売事業 不動産賃貸・管 理事業他	不動産賃貸 施設 業務施設	402,568	0	949,520 (1,037.51)	4,258	1,356,347	47 (2)
北海道支店 (北海道札幌市中央区)	不動産販売事業	業務施設	400		()	113	513	7 (1)
東北支店 (宮城県仙台市青葉区)	不動産販売事業	業務施設	399	0	()	43	443	7 ()
関西支店 (大阪府大阪市中央区)	不動産販売事業	業務施設	1,332	0	290 (99.94)	0	1,622	8 ()
中四国支店 (広島県広島市中区)	不動産販売事業 不動産賃貸・管 理事業	不動産賃貸 施設 業務施設	215,016	0	4,155,839 (2,238.90)	1,215	4,372,070	11 (1)
九州支店 (福岡県福岡市中央区)	不動産販売事業 不動産賃貸・管 理事業	不動産賃貸 施設 業務施設	300,503	0	959,700 (931.19)	126	1,260,329	6 ()

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品であります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。

2 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。

3 現在休止中の設備はありません。

4 従業員数のうち()内は外書きで、臨時雇用者数を記載しております。

5 上記のうち、主要な賃貸設備は、以下のとおりであります。

名称	所在地	用途	建物延床 面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額(千円)			
					建物及び 構築物	土地	その他	合計
秋穂セントラルビル	東京都千代田区	事務所	1,529.79	303.35	115,104	458,073	483	573,660
セントラルコート中丸	東京都板橋区	賃貸用 住居	448.59	200.75	96,166	91,396	36	187,598
セントラルビル	広島県広島市中区	事務所	13,129.30	1,294.31	215,016	4,154,735	1,210	4,370,961
福岡セントラルビル	福岡県福岡市中央区	事務所	3,109.88	931.19	299,258	959,700	0	1,258,958

6 上記の他、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料又はリース料 (千円)
本社 (東京都千代田区)	全社資産	車両(リース)	828
北海道支店 (北海道札幌市中央区)	不動産販売事業	業務施設(賃借)	3,992
		土地(賃借)	1,200
東北支店 (宮城県仙台市青葉区)	不動産販売事業	業務施設(賃借)	3,197
関西支店 (大阪府大阪市中央区)	不動産販売事業	業務施設(賃借)	14,387
九州支店 (福岡県福岡市中央区)	不動産販売事業	土地(賃借)	3,240

(2) 国内子会社

2019年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	その他	合計	
セントラル ライフ(株)	本店及び2 営業所 (東京都千代 田区)	不動産賃貸 ・管理事業	業務施設			335	335	53 (62)

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品であります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。

2 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。

3 現在休止中の設備はありません。

4 従業員数のうち()内は外書きで、臨時雇用者数を記載しております。

5 事務所は提出会社から賃借しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

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

当社企業グループの2019年3月31日現在における重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2019年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2019年6月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	7,747,000	7,747,000	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数は100株で あります。
計	7,747,000	7,747,000		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2007年1月22日(注)	67	7,747	42,344	1,008,344	42,277	673,277

(注) 第三者割当 割当先 新光証券(株)(現みずほ証券(株))

発行価格	1,350円	引受価額	1,263円
払込金額	1,063円	資本組入額	632円

(5) 【所有者別状況】

2019年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		18	15	28	14	6	1,655	1,736	
所有株式数(単元)		23,318	1,588	2,204	2,208	165	47,979	77,462	800
所有株式数の割合(%)		30.1	2.1	2.8	2.9	0.2	61.9	100.0	

(注) 自己株式7,041株は、「個人その他」に70単元、「単元未満株式の状況」に41株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2019年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
田中 哲	東京都世田谷区	1,049	13.6
(株)みずほ銀行 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行(株))	東京都千代田区大手町一丁目5-5 (東京都中央区晴海一丁目8-12)	332	4.3
セントラル総合開発社員持株会	東京都千代田区飯田橋三丁目3-7	281	3.6
(株)りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2-1	266	3.4
福本 統一	東京都府中市	229	3.0
東京海上日動火災保険(株)	東京都千代田区丸の内一丁目2-1	226	2.9
(株)広島銀行 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行(株))	広島県広島市中区紙屋町一丁目3-8 (東京都中央区晴海一丁目8-12)	206	2.7
米山 鐘秀	東京都世田谷区	182	2.4
(株)四国銀行 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行(株))	高知県高知市南はりまや町一丁目1-1 (東京都中央区晴海一丁目8-12)	170	2.2
(株)もみじ銀行 (常任代理人 日本マスター トラスト信託銀行(株))	広島県広島市中区胡町1-24 (東京都港区浜松町二丁目11-3)	165	2.1
計		3,108	40.2

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 7,000		株主としての権利内容に制限のない、標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,739,200	77,392	同上
単元未満株式	普通株式 800		同上
発行済株式総数	7,747,000		
総株主の議決権		77,392	

(注) 上記「単元未満株式」の欄の普通株式には、自己株式41株が含まれております。

【自己株式等】

2019年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) セントラル総合開発(株)	東京都千代田区飯田橋三丁目3番7号	7,000		7,000	0.1
計		7,000		7,000	0.1

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る 移転を行った取得自己株式				
その他()				
保有自己株式数	7,041		7,041	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2019年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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

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

この配当方針に基づき、当期の期末配当につきましては、普通配当8円と第60期記念配当2円を合わせ1株当たり10円の配当を実施することに決定いたしました。

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

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

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

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2019年6月26日 定時株主総会決議	77,399	10

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

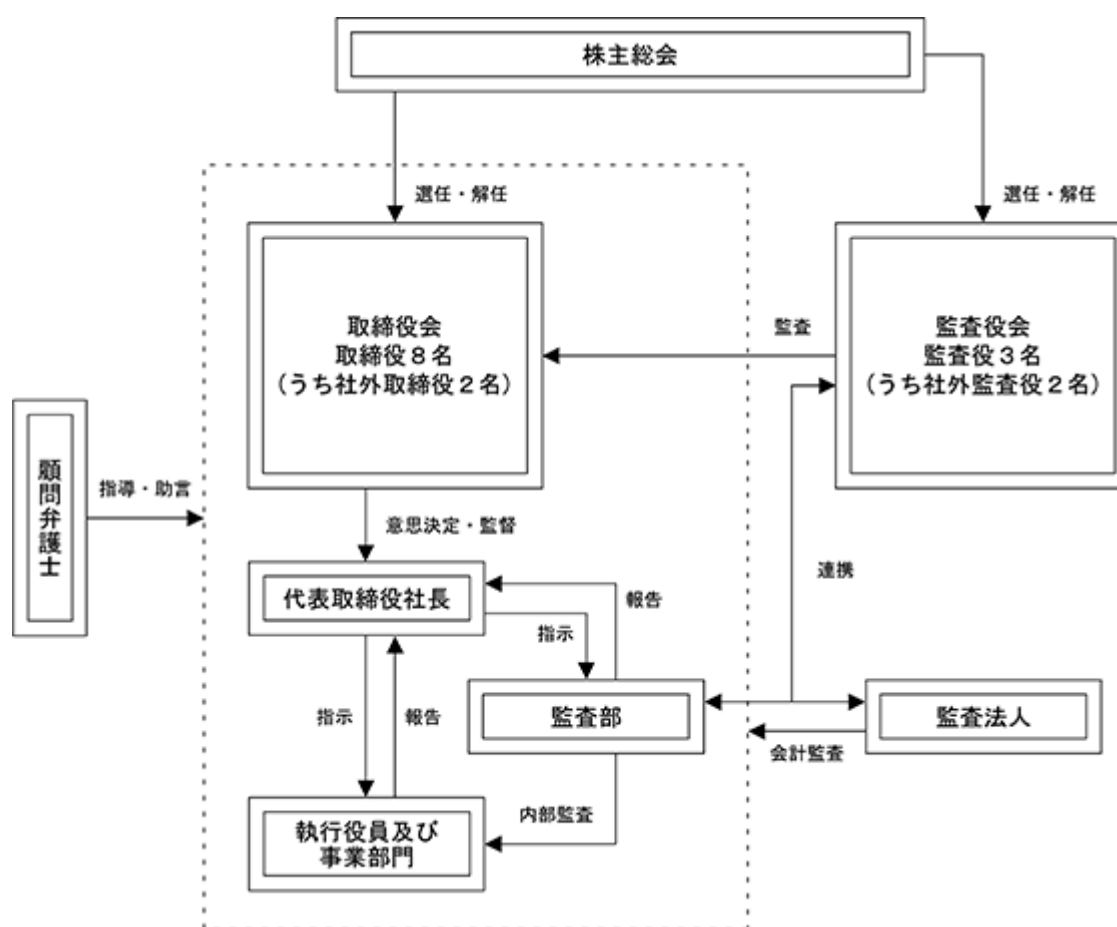
コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

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

(コーポレート・ガバナンス体制概念図)



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

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

(取締役会)

取締役会は、代表取締役社長田中洋一を議長とし、専務取締役実淵栄治、専務取締役田中光太郎、専務取締役早川啓、常務取締役中曽根一也、常務取締役秋草威之、社外取締役東英雄、社外取締役鳥山亜弓の取締役8名(うち社外取締役2名)で構成され、経営の基本方針及び経営に関する重要事項の決定並びに取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、月1回及び必要に応じ開催し、十分議論の上的確かつ迅速に意思決定できる機関となっております。

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

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

(監査役会)

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

(経営会議)

経営会議は、代表取締役社長田中洋一を議長とし、専務取締役実淵栄治、専務取締役田中光太郎、専務取締役早川啓、常務取締役中曽根一也、常務取締役秋草威之の常務取締役以上の6名をもって構成され、必要に応じて随時開催し、必要に応じ審議に係る者の出席を求め業務遂行上の重要事項の審議並びに報告を行っております。

企業統治に関するその他の事項

(内部統制システムの整備の状況)

当社は、取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制、当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制について、取締役会において基本方針を定めております。

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

また、当社及び子会社は、コンプライアンスを経営の基本方針とするコンプライアンス規則を定めており、当該規則を忠実に実行することが内部統制システムの構築の基礎であり、その周知徹底を図ることが、会社すべての信頼性につながるものと考えております。

(リスク管理体制の整備の状況)

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

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

(当社定款における定め概要)

ア 取締役の員数

取締役の員数は、15名以内とする旨を定めております。

イ 取締役の選解任における決議の方法

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

また、取締役の解任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定めております。

ウ 自己の株式の取得

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

エ 株主総会における特別決議の方法

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

オ 監査役及び会計監査人の責任免除

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

カ 取締役の責任免除

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

キ 中間配当

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

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性10名 女性1名 (役員のうち女性の比率9.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長	田 中 洋 一	1965年 6 月19日	2007年 2 月 三井不動産(株)退職 2007年 3 月 当社入社社長室長 2007年 6 月 当社常務取締役社長室長兼人事部 長(企画・人事・ビル事業担当) 2008年11月 当社常務取締役社長室長兼人事部 長兼不動産事業本部統括事業本部 長(企画・人事・ビル事業担当) 2009年 1 月 当社常務取締役社長室長兼人事部 長兼不動産事業本部統括事業本部 長(企画・人事担当) 2010年 6 月 当社代表取締役専務社長室長兼人 事部長兼不動産事業本部統括事業 本部長(企画・人事担当) 2013年 6 月 当社代表取締役社長(現任)	(注)3	11
専務取締役 財務・保険担当	実 淵 栄 治	1960年 4 月 4 日	2011年 5 月 (株)みずほコーポレート銀行(現(株) みずほ銀行)営業事務部長 2013年 4 月 当社上席執行役員(財務担当) 2014年 3 月 (株)みずほ銀行退職 2014年 6 月 当社常務取締役(財務・保険担当) 2015年 6 月 当社専務取締役(財務・保険担当) (現任)	(注)3	17
専務取締役 不動産事業本部長 兼東京支社長	田 中 光 太 郎	1960年 2 月 7 日	1996年 1 月 (株)明豊エンタープライズ退職 1996年 2 月 当社入社不動産事業本部不動産開 発部 1998年 4 月 当社不動産事業本部不動産開発第 六部長 2007年 4 月 当社不動産事業本部開発事業部長 2007年 6 月 当社執行役員不動産事業本部開発 事業部長 2008年11月 当社執行役員不動産事業本部東京 支社副支社長兼開発事業部長兼自 社販売チーム担当 2012年12月 当社執行役員不動産事業本部東京 支社長兼自社販売チーム担当兼販 売推進事業部長 2013年 4 月 当社執行役員不動産事業本部東京 支社長 2013年 6 月 当社常務取締役不動産事業本部東 京支社長 2017年 6 月 当社常務取締役東京支社長 2019年 6 月 当社専務取締役不動産事業本部長 兼東京支社長(現任)	(注)3	5
専務取締役 社長室長兼 ビル事業・人事担当	早 川 啓	1956年 6 月19日	1996年 3 月 (株)トーメンハウジング退職 1996年 3 月 当社入社不動産事業本部不動産開 発部 1998年 4 月 当社不動産事業本部不動産開発第 四部長 2000年 7 月 当社不動産事業本部建設部長 2005年 4 月 当社不動産事業本部アフターサー ビス部長 2007年 4 月 当社執行役員不動産事業本部アフ ターサービス事業部長 2009年 1 月 当社執行役員不動産事業本部マン ションサービス担当兼東京支社マ ンションサービス事業部長 2016年 6 月 当社上席執行役員不動産事業本部 マンションサービス担当兼東京支 社マンションサービス事業部長兼 ビル事業担当兼セントラルライフ 担当 2018年 7 月 当社上席執行役員社長室長兼ビル 事業・人事担当 2019年 6 月 当社専務取締役社長室長兼ビル事 業・人事担当(現任)	(注)3	9

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
常務取締役 事務管理本部長	中曽根 一也	1957年2月22日	1996年10月 1996年11月 1997年4月 2007年12月 2008年11月 2009年1月 2013年6月 2017年4月 2019年6月	ベルデホーム(株)退職 当社入社不動産事業本部事務管理部 当社不動産事業本部事務管理部長 当社執行役員不動産事業本部事務管理部長 当社執行役員不動産事業本部東京支社事務管理部長 当社執行役員不動産事業本部事務管理担当兼東京支社事務管理部長 当社常務取締役不動産事業本部長兼東京支社事務管理部長 当社常務取締役不動産事業本部長 当社常務取締役事務管理本部長(現任)	(注)3	27
常務取締役 経理本部長兼経理部長 兼総務・IR担当	秋草 威之	1962年6月8日	1997年4月 1997年4月 1998年4月 2006年4月 2017年8月 2018年7月 2019年6月	飛栄産業(株)退職 当社入社不動産事業本部事務管理部 当社管理本部経理部 当社経理部部长 当社執行役員経理本部長兼経理部長 当社執行役員経理本部長兼経理部長兼総務・IR担当 当社常務取締役経理本部長兼経理部長兼総務・IR担当(現任)	(注)3	12
取締役	東 英雄	1952年9月27日	2013年7月 2013年8月 2014年6月 2015年3月 2015年6月 2016年6月 2019年3月	東京国税局退職 東英雄税理士事務所開業 当社取締役(現任) ライオン(株)社外監査役 広栄化学工業(株)社外監査役 広栄化学工業(株)社外取締役監査等委員(現任) ライオン(株)社外監査役退任	(注)3	6
取締役	鳥山 亜弓	1971年3月23日	1996年11月 2000年4月 2010年12月 2013年7月 2015年6月 2015年10月	朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人)入所 公認会計士登録 弁護士登録 隼あすか法律事務所入所 千代田国際法律会計事務所開設 当社取締役(現任) 独立行政法人北方領土問題対策協会監事(現任)	(注)3	4
常勤監査役	三宅 康司	1950年11月25日	1984年6月 1989年5月 1997年3月 2001年7月 2003年4月 2005年4月 2010年11月 2011年6月	五洋建設(株)東京支店事務部 当社総務部経理課長 五洋建設(株)退職 当社九州支店次長兼総務部長 当社総務部長 当社総務部部长 当社監査部長 当社常勤監査役(現任)	(注)4	23
監査役	小畠 安雄	1950年12月30日	2011年7月 2011年9月 2014年6月	東京国税局退職 小畠安雄税理士事務所開業 当社監査役(現任)	(注)5	6
監査役	松尾 典男	1954年12月8日	2006年6月 2007年4月 2009年4月 2009年4月 2009年10月 2018年4月 2018年6月	みずほ信託銀行(株)執行役員業務統括部長 同行執行役員名古屋支店長 同行退任 平成ビルディング(株)専務執行役員 同社専務取締役 同社退任 当社監査役(現任)	(注)5	0
計						126

(注) 1 取締役東英雄及び鳥山亜弓の2名は、社外取締役であります。

2 監査役小畠安雄及び松尾典男の2名は、社外監査役であります。

3 取締役の任期は、2019年3月期に係る定時株主総会終結の時から2021年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

- 4 監査役の任期は、2017年3月期に係る定時株主総会終結の時から2021年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 監査役の任期は、2019年3月期に係る定時株主総会終結の時から2023年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 6 取締役鳥山亜弓の戸籍上の氏名は、井上亜弓であります。
- 7 当社は、取締役会による経営の意思決定の迅速化、及び業務執行体制の強化のため、執行役員制度を導入しております。

執行役員は、次のとおりであります。

氏名	役職名
下前 龍一	上席執行役員中四国支店長
赤坂 真人	執行役員北海道支店長
五味 司	執行役員九州支店長
野口 知直	執行役員社長室副室長
貝淵 武市	執行役員不動産事業本部建設事業部長
片貝 正	執行役員セントラルライフ(株)担当
寺本 大介	執行役員不動産事業本部開発事業部長
坊 裕之	執行役員関西支店長
三上 正和	執行役員不動産事業本部販売推進事業部長
高柴 公宏	執行役員財務部長

社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は2名であります。

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

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

その選任にあたって、東英雄及び小畠安雄は税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであり、松尾典男は銀行の職務経験が豊富であり、企業経営の業務遂行、財務及び会計に知見を有するものであり、鳥山亜弓は公認会計士及び弁護士の資格を有しており、財務及び会計に知見を有するとともに企業経営に対し中立の立場から客観的な助言ができるものであるため、強い監査・監督機能を発揮できるものとして選任しております。

また、社外取締役である東英雄及び鳥山亜弓並びに社外監査役である小畠安雄を当社の独立役員として指定しております。

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

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

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

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

監査役監査は、常勤監査役1名と社外監査役2名で行われ、常勤監査役については当社の管理部門・監査部等において培われた見識と積み上げられた経験が豊富であり、社外監査役2名については「(2) 役員の状況 社外役員の状況」に記載のとおり、監査役としての十分な知見を有しております。監査の手続きとしては、取締役会その他重要な会議に出席するなど取締役の職務の執行を監査し、必要に応じて取締役及び取締役会に対し、監査役会の意見を表明することにより、独立の機関としての役割を担っております。

内部監査の状況

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

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

会計監査の状況

ア 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

(注) 新日本有限責任監査法人は、名称変更により、2018年7月1日をもってEY新日本有限責任監査法人となりました。

イ 業務を執行した公認会計士

佐藤秀明(継続監査年数1年)

山本高揮(継続監査年数3年)

ウ 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士4名、会計士試験合格者等6名、その他4名の14名であります。

エ 監査法人の選定方針と理由

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

オ 監査役及び監査役会による監査法人の評価

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

監査報酬の内容等

ア 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	31,500		29,900	
連結子会社				
計	31,500		29,900	

イ 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(アを除く)
 該当事項はありません。

ウ その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容
 該当事項はありません。

エ 監査報酬の決定方針
 該当事項はありません。

オ 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は取締役の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針については、中長期的な株主価値の増大を達成するために、個々の報酬について、やる気を引き出し優秀な人材確保に配慮した体系とするため、その経験・地位・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方針としております。また、インセンティブとして役員賞与制度を設けております。

手続きとしては、人事担当役員が個々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、社長に提案しております。社長は内容を精査し、客観性、公平性を担保するため社外取締役の適切な関与・助言を得たうえで取締役会で決定しております。

監査役の報酬額については、監査業務の分担の状況等を勘案し監査役の協議により決定しております。

当社の役員の報酬等の額については、株主総会決議による報酬限度額としており、取締役の報酬限度額は年額3億円以内(2006年6月29日開催の第47期定時株主総会決議)、監査役の報酬限度額は年額40百万円以内(2005年6月29日開催の第46期定時株主総会決議)であります。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	73,000	73,000			5
監査役 (社外監査役を除く)	10,000	10,000			1
社外役員	10,800	10,800			5

(注) 上記には、2018年6月29日付で退任した社外役員(監査役)1名を含んでおります。

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

ア 純投資目的である投資株式

純投資目的である投資株式は、株式の価値の変動や株式に係る配当による利益のみを目的とする保有株式であります。当該株式については、原則保有しない方針であり、現在保有しておりません。

イ 政策保有株式

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

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

また、当社は取締役会で年に一度個別の政策保有株式について、当社企業グループの持続的な成長と中長期的な企業価値向上に資すること、また、保有に伴う便益やリスク等について検証し、審議しております。

イ 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	3	3,740
非上場株式以外の株式	10	135,741

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

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

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
(株)池田泉州ホールディングス	85,100	85,100	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	無
	24,168	34,040		
(株)愛媛銀行	20,003	20,003	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	有
	22,763	25,203		
(株)千葉興業銀行	57,000	57,000	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	有
	17,043	26,220		
(株)みずほフィナンシャルグループ	93,143	93,143	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	有
	15,955	17,827		
(株)西日本フィナンシャルホールディングス	15,673	15,673	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	有
	14,732	19,340		
(株)広島銀行	21,867	21,867	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	有
	12,332	17,515		
(株)東京きらぼしフィナンシャルグループ	7,400	7,400	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	有
	11,581	18,729		
(株)四国銀行	8,975	8,975	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	有
	9,334	13,444		
(株)山口フィナンシャルグループ	7,811	7,811	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	無
	7,326	10,060		
(株)りそなホールディングス	1,050	1,050	(保有目的)取引金融機関のため (定量的な保有効果)(注)2	有
	503	590		

- (注) 1 特定投資株式の(株)四国銀行及び(株)山口フィナンシャルグループ並びに(株)りそなホールディングスは、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、上位10銘柄(非上場株式を除く全保有銘柄)について記載しております。
- 2 特定投資株式における定量的な保有効果の記載が困難であります。当社は、毎期、個別の政策保有株式について政策保有の意義を検証しており、現状保有する政策保有株式はいずれも保有方針に沿った目的で保有していることを確認しております。

保有目的が純投資目的である投資株式
 該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、当連結会計年度(2018年4月1日から2019年3月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報のうち、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成30年3月23日内閣府令第7号。以下「改正府令」という。)による改正後の連結財務諸表規則第15条の5第2項第2号及び同条第3項に係るものについては、改正府令附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2018年4月1日から2019年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年4月1日から2019年3月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本有限責任監査法人は、名称変更により、2018年7月1日をもって、EY新日本有限責任監査法人となりました。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,693,714	2,310,973
受取手形及び売掛金	423,723	202,592
販売用不動産	² 1,926,986	² 685,909
不動産事業支出金	² 11,756,199	² 10,913,960
未成工事支出金	10,010	
貯蔵品	4,277	3,713
その他	275,840	317,894
貸倒引当金	1,586	1,146
流動資産合計	16,089,166	14,433,896
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	² 3,065,204	² 3,091,147
減価償却累計額	2,144,617	2,171,551
建物及び構築物(純額)	920,587	919,596
機械装置及び運搬具	43,701	37,124
減価償却累計額	43,642	37,124
機械装置及び運搬具(純額)	58	0
土地	^{1, 2} 6,065,349	^{1, 2} 6,065,349
リース資産	5,200	
減価償却累計額	4,333	
リース資産(純額)	866	
その他	50,220	29,650
減価償却累計額	47,005	23,567
その他(純額)	3,215	6,082
有形固定資産合計	6,990,078	6,991,028
無形固定資産	15,463	12,595
投資その他の資産		
投資有価証券	² 186,711	² 139,481
繰延税金資産	270,734	184,226
退職給付に係る資産	6,107	6,055
その他	² 482,390	² 506,085
貸倒引当金	46,600	46,600
投資その他の資産合計	899,344	789,248
固定資産合計	7,904,886	7,792,872
資産合計	23,994,053	22,226,769

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	504,683	566,710
短期借入金	2, 4 7,268,586	2, 4 7,660,094
リース債務	1,045	
未払法人税等	94,314	104,383
不動産事業受入金	1,004,261	1,011,310
賞与引当金	74,262	85,654
その他	515,676	476,187
流動負債合計	9,462,831	9,904,340
固定負債		
長期借入金	2 8,383,914	2 5,488,700
再評価に係る繰延税金負債	1 842,113	1 842,113
退職給付に係る負債	1,291	1,545
その他	223,508	242,960
固定負債合計	9,450,827	6,575,320
負債合計	18,913,659	16,479,660
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,008,344
資本剰余金	673,277	673,277
利益剰余金	2,647,964	3,337,229
自己株式	7,540	7,540
株主資本合計	4,322,044	5,011,309
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,099	29,649
土地再評価差額金	1 765,449	1 765,449
その他の包括利益累計額合計	758,349	735,799
純資産合計	5,080,393	5,747,109
負債純資産合計	23,994,053	22,226,769

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
売上高	26,951,340	29,679,013
売上原価	1 22,479,806	1 24,947,260
売上総利益	4,471,533	4,731,753
販売費及び一般管理費	2 3,357,518	2 3,410,042
営業利益	1,114,014	1,321,710
営業外収益		
受取利息	12	15
受取配当金	4,877	4,964
受取賃貸料	838	3,731
還付加算金	18	
その他	345	1,168
営業外収益合計	6,091	9,880
営業外費用		
支払利息	340,066	287,431
その他	26,890	9,732
営業外費用合計	366,957	297,163
経常利益	753,148	1,034,427
特別利益		
固定資産売却益		3 27
特別利益合計		27
特別損失		
固定資産売却損	4 15	
固定資産除却損	5 0	5 143
投資有価証券評価損		24,681
立退費用	6 36,728	
本社移転費用		27,500
特別損失合計	36,743	52,324
税金等調整前当期純利益	716,404	982,130
法人税、住民税及び事業税	125,430	159,917
法人税等調整額	60,117	86,508
法人税等合計	185,547	246,425
当期純利益	530,857	735,705
非支配株主に帰属する当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益	530,857	735,705

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
当期純利益	530,857	735,705
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	18,451	22,549
その他の包括利益合計	18,451	22,549
包括利益	512,405	713,155
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	512,405	713,155
非支配株主に係る包括利益		

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,008,344	673,277	2,155,807	7,526	3,829,901
当期変動額					
剰余金の配当			38,699		38,699
親会社株主に帰属する 当期純利益			530,857		530,857
自己株式の取得				14	14
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計			492,157	14	492,142
当期末残高	1,008,344	673,277	2,647,964	7,540	4,322,044

	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	11,351	765,449	776,801	4,606,702
当期変動額				
剰余金の配当				38,699
親会社株主に帰属する 当期純利益				530,857
自己株式の取得				14
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	18,451		18,451	18,451
当期変動額合計	18,451		18,451	473,691
当期末残高	7,099	765,449	758,349	5,080,393

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,008,344	673,277	2,647,964	7,540	4,322,044
当期変動額					
剰余金の配当			46,439		46,439
親会社株主に帰属する 当期純利益			735,705		735,705
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計			689,265		689,265
当期末残高	1,008,344	673,277	3,337,229	7,540	5,011,309

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	7,099	765,449	758,349	5,080,393
当期変動額				
剰余金の配当				46,439
親会社株主に帰属する 当期純利益				735,705
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	22,549		22,549	22,549
当期変動額合計	22,549		22,549	666,715
当期末残高	29,649	765,449	735,799	5,747,109

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	716,404	982,130
減価償却費	59,314	55,487
貸倒引当金の増減額(は減少)	2,151	439
賞与引当金の増減額(は減少)	3,251	11,391
退職給付に係る資産の増減額(は増加)	5,431	52
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	216	253
受取利息及び受取配当金	4,889	4,979
支払利息	340,066	287,431
有形固定資産売却損益(は益)	15	27
投資有価証券評価損		24,681
立退費用	36,728	
本社移転費用		27,500
売上債権の増減額(は増加)	584,960	221,131
たな卸資産の増減額(は増加)	1,853,757	2,093,891
仕入債務の増減額(は減少)	947,437	62,026
その他の流動資産の増減額(は増加)	665,571	49,592
その他の固定資産の増減額(は増加)	16,394	23,694
その他の流動負債の増減額(は減少)	393,549	10,235
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	48,853	31,497
その他	32,888	1,661
小計	3,661,567	3,710,166
利息及び配当金の受取額	4,889	4,979
利息の支払額	329,129	280,951
法人税等の支払額	88,608	151,054
工事補償損失の支払額	16,581	
立退費用の支払額	18,918	35,000
本社移転費用の支払額		27,500
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,213,218	3,220,639
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	3,769	52,278
有形固定資産の売却による収入	41	27
その他	0	
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,726	52,250
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	2,429,630	570,950
長期借入れによる収入	5,569,000	5,140,000
長期借入金の返済による支出	5,878,198	7,072,756
自己株式の取得による支出	14	
リース債務の返済による支出	1,431	994
配当金の支払額	38,647	46,429
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,778,921	2,551,130
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	430,569	617,258
現金及び現金同等物の期首残高	1,263,144	1,693,714
現金及び現金同等物の期末残高	1,693,714	2,310,973

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称 セントラルライフ㈱

2 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

3 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

ア 時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法

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

イ 時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

たな卸資産

ア 販売用不動産・不動産事業支出金

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

イ 未成工事支出金

個別法による原価法

ウ 貯蔵品

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、建物及び構築物については定額法によっております。

なお、主要な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～50年

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

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、支給見込額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社は、退職給付に係る資産及び退職給付に係る負債並びに退職給付費用の計算に、連結会計年度末における年金財政計算上の数理債務をもって退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用し、連結子会社は、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。なお、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金利息

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

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

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「流動負債」の「その他」に含めていた「不動産事業受入金」は重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「その他」に表示していた1,519,938千円は、「不動産事業受入金」1,004,261千円、「その他」515,676千円として組み替えております。

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」147,839千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」270,734千円に含めて表示しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前連結会計年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(連結貸借対照表関係)

1 事業用土地の再評価

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

再評価の方法

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

再評価を行った年月日

2000年3月31日

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019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	712,177千円	637,525千円
上記のうち賃貸等不動産に係る期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	705,050千円	722,871千円

2 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
販売用不動産	255,626千円	233,279千円
不動産事業支出金	11,687,009千円	10,286,093千円
建物及び構築物	902,794千円	869,171千円
土地	6,055,263千円	6,055,263千円
計	18,900,694千円	17,443,808千円

上記のほか、差入及び供託している内容は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
関係会社株式(連結上全額消去)	10,000千円	10,000千円
住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金(投資その他の資産・その他)	307,500千円	333,000千円
全国不動産信用保証(株)への差入保証基金預託金(投資その他の資産・その他)	60,000千円	60,000千円
投資有価証券	162,454千円	122,855千円

(2) 担保付債務

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
短期借入金	3,562,830千円	3,201,880千円
長期借入金	11,071,730千円	9,144,470千円
計	14,634,560千円	12,346,350千円

上記、長期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

3 保証債務

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務	571,847千円	2,984,156千円

4 特別当座貸越契約及びコミットメントライン契約

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

この契約に基づく連結会計年度末の借入未実行残高は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
契約による総額	6,800,000千円	6,800,000千円
借入実行残高	4,000,000千円	3,400,000千円
差引額	2,800,000千円	3,400,000千円

(連結損益計算書関係)

1 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上原価	11,813千円	11,469千円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
広告宣伝費	922,405千円	971,013千円
販売手数料	375,431千円	368,984千円
給与手当	742,512千円	765,215千円
賞与引当金繰入額	55,668千円	66,891千円
退職給付費用	27,967千円	30,610千円

3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
機械装置及び運搬具	千円	27千円
計	千円	27千円

4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
機械装置及び運搬具	15千円	千円
計	15千円	千円

5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	0千円	86千円
機械装置及び運搬具	千円	0千円
その他(有形固定資産)	0千円	6千円
無形固定資産	千円	50千円
計	0千円	143千円

6 立退費用

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

当社企業グループにおける事業所等の移転計画に伴う費用であります。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	23,377千円	47,230千円
組替調整額	千円	24,681千円
税効果調整前	23,377千円	22,549千円
税効果額	4,926千円	千円
その他有価証券評価差額金	18,451千円	22,549千円
その他の包括利益合計	18,451千円	22,549千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1 発行済株式及び自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	7,747,000			7,747,000
自己株式				
普通株式(注)	7,004	37		7,041

(注) 自己株式の当連結会計年度増加株式数は、単元未満株式の買取り請求によるものであります。

2 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2017年6月28日 定時株主総会	普通株式	38,699	5.00	2017年3月31日	2017年6月29日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額(千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	46,439	6.00	2018年3月31日	2018年6月28日

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1 発行済株式及び自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	7,747,000			7,747,000
自己株式				
普通株式	7,041			7,041

2 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年6月27日 定時株主総会	普通株式	46,439	6.00	2018年3月31日	2018年6月28日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額(千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	77,399	10.00	2019年3月31日	2019年6月27日

(注) 1株当たり配当額10円には、第60期記念配当2円を含んでおります。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
現金及び預金	1,693,714千円	2,310,973千円
現金及び現金同等物	1,693,714千円	2,310,973千円

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、本社における基幹システムに係るサーバ等(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

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。

2 オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内	千円	5,268千円
1年超	千円	28,614千円
合計	千円	33,883千円

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内	千円	10,800千円
1年超	千円	2,700千円
合計	千円	13,500千円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社企業グループは、資金運用については短期的な預金等に限定しております。また、資金調達については不動産開発プロジェクトに係る調達と運転資金に係る調達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、当社企業グループの「債権管理規程」に従い、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、取引先の財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

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

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

借入金のうち、短期借入金は主に運転資金に係る資金調達であり、長期借入金は不動産開発プロジェクト及び運転資金に係る資金調達であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、このうち長期のものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、個別契約ごとにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用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

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

2 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(2018年3月31日)

	連結貸借対照表 計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	1,693,714	1,693,714	
(2) 受取手形及び売掛金()	422,146	422,146	
(3) 投資有価証券 その他有価証券	182,971	182,971	
資産計	2,298,832	2,298,832	
(1) 支払手形及び買掛金	504,683	504,683	
(2) 短期借入金	4,562,830	4,562,830	
(3) 長期借入金	11,089,670	11,090,869	1,199
負債計	16,157,183	16,158,383	1,199
デリバティブ取引			

() 受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

当連結会計年度(2019年3月31日)

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

() 受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

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

資産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

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

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記を参照ください。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、並びに(2) 短期借入金

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

(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元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ます。

なお、当該長期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

デリバティブ取引

該当事項はありません。

(注) 2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

区分	2018年3月31日	2019年3月31日
非上場株式	3,740千円	3,740千円

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

(注) 3 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2018年3月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	1,688,744
受取手形及び売掛金	423,723
合計	2,112,467

当連結会計年度(2019年3月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	2,306,862
受取手形及び売掛金	202,592
合計	2,509,455

(注) 4 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2018年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	4,562,830					
長期借入金	2,705,756	7,342,214	765,406	23,854	22,860	229,580
合計	7,268,586	7,342,214	765,406	23,854	22,860	229,580

当連結会計年度(2019年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	3,991,880					
長期借入金	3,668,214	3,731,406	1,504,854	22,860	22,860	206,720
合計	7,660,094	3,731,406	1,504,854	22,860	22,860	206,720

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(2018年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの 株式	109,267	89,198	20,068
小計	109,267	89,198	20,068
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの 株式	73,704	100,872	27,168
小計	73,704	100,872	27,168
合計	182,971	190,071	7,099

(注) 1 非上場株式(連結貸借対照表計上額3,740千円)は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もること等ができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

当連結会計年度(2019年3月31日)

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

(注) 1 非上場株式(連結貸借対照表計上額3,740千円)は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もること等ができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

3 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について24,681千円減損処理しております。

なお、減損処理にあたっては、時価が取得原価に比し50%以上下落した場合は、原則減損とし、下落率が30~50%の株式の減損にあつては、個別に回復可能性を判断し最終的に減損処理の要否を決定しております。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

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

当社の確定給付企業年金制度及び連結子会社の退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る資産及び退職給付に係る負債並びに退職給付費用を計算しております。

また、従業員の退職等に際して、割増退職金を支払う場合があります。

2 確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
退職給付に係る負債と資産の純額の期首残高	399千円	4,815千円
退職給付費用	31,423千円	34,204千円
退職給付の支払額	3,840千円	607千円
制度への拠出額	32,798千円	33,291千円
退職給付に係る負債と資産の純額の期末残高	4,815千円	4,509千円

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

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	387,108千円	401,891千円
年金資産	393,216千円	407,946千円
	6,107千円	6,055千円
非積立型制度の退職給付債務	1,291千円	1,545千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	4,815千円	4,509千円
退職給付に係る負債	1,291千円	1,545千円
退職給付に係る資産	6,107千円	6,055千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	4,815千円	4,509千円

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	31,423千円	34,204千円

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注) 2	1,512,756千円	137,935千円
減損損失	21,210千円	21,210千円
たな卸資産評価損	7,123千円	3,611千円
賞与引当金	23,509千円	27,003千円
貸倒引当金	529千円	390千円
退職給付に係る負債	446千円	534千円
ゴルフ会員権評価損	14,360千円	14,360千円
未払事業税	11,330千円	11,002千円
その他	89,811千円	71,065千円
繰延税金資産小計	1,681,079千円	287,115千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注) 2	千円	千円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	千円	99,845千円
評価性引当額小計(注) 1	1,407,210千円	99,845千円
繰延税金資産合計	273,868千円	187,270千円
繰延税金負債		
退職給付に係る資産	1,870千円	1,854千円
その他	1,264千円	1,189千円
繰延税金負債合計	3,134千円	3,043千円
繰延税金資産(負債)の純額	270,734千円	184,226千円

(注) 1 評価性引当額が1,307,364千円減少しております。この減少の主な内容は、当社において税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額1,243,356千円が繰越期限切れとなったことによるものであります。

2 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当連結会計年度(2019年3月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (a)(千円)	16,017	104,211	5,064	6,227	5,069	1,344	137,935
評価性引当額(千円)							
繰延税金資産(千円)	16,017	104,211	5,064	6,227	5,069	1,344	(b)137,935

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金137,935千円(法定実効税率を乗じた額)について、全額繰延税金資産を計上しております。当該繰延税金資産を計上した税務上の繰越欠損金は、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断し評価性引当額を認識しておりません。

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

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.9%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3%	1.0%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.0%	0.0%
住民税均等割等	1.1%	0.8%
評価性引当額の増減	6.8%	6.5%
その他	0.6%	0.8%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.9%	25.1%

(賃貸等不動産関係)

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)を有しております。

2018年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は333,600千円(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。

2019年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は223,213千円(主な賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、次のとおりであります。

		前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高(千円)	6,938,724	6,898,203
	期中増減額(千円)	40,520	443,111
	期末残高(千円)	6,898,203	6,455,092
期末時価(千円)		6,624,069	6,118,320

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の増加額は、オフィスビルのリニューアル工事(3,769千円)であり、主な減少額は、減価償却費(44,289千円)であります。
 当連結会計年度の増加額は、オフィスビルのリニューアル工事(11,604千円)であり、主な減少額は、減価償却費(40,707千円)並びに本店及び東京支社移転に伴う自己使用分の振替(413,921千円)であります。
- 3 期末時価は、主に社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報
 前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・ 管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	23,712,206	3,205,529	26,917,735	33,604	26,951,340
セグメント間の内部 売上高又は振替高		8,550	8,550		8,550
計	23,712,206	3,214,079	26,926,286	33,604	26,959,890
セグメント利益	1,290,046	570,218	1,860,264	8,465	1,868,729
セグメント資産	16,033,742	7,210,483	23,244,225	60,594	23,304,820
その他の項目					
減価償却費	705	47,160	47,866	72	47,938
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	69	3,629	3,699		3,699

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

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・ 管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	26,482,811	3,156,598	29,639,409	39,603	29,679,013
セグメント間の内部 売上高又は振替高		9,013	9,013		9,013
計	26,482,811	3,165,611	29,648,422	39,603	29,688,026
セグメント利益	1,680,066	416,057	2,096,123	14,081	2,110,205
セグメント資産	14,633,247	6,764,238	21,397,485	58,762	21,456,248
その他の項目					
減価償却費	3,438	43,108	46,546	297	46,844
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	25,717	12,352	38,069	1,861	39,931

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

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

売上高	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	26,926,286	29,648,422
「その他」の区分の売上高	33,604	39,603
セグメント間取引消去	8,550	9,013
連結財務諸表の売上高	26,951,340	29,679,013

利益	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	1,860,264	2,096,123
「その他」の区分の利益	8,465	14,081
セグメント間取引消去	1,026	1,026
全社費用(注)	753,688	787,468
連結財務諸表の営業利益	1,114,014	1,321,710

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

資産	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	23,244,225	21,397,485
「その他」の区分の資産	60,594	58,762
全社資産(注)	689,232	770,521
連結財務諸表の資産合計	23,994,053	22,226,769

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

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)
減価償却費	47,866	46,546	72	297	11,376	8,642	59,314	55,487
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,699	38,069		1,861	69	13,782	3,769	53,713

【関連情報】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	656円38銭	742円52銭
1株当たり当期純利益	68円58銭	95円05銭

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

2 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	530,857	735,705
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	530,857	735,705
普通株式の期中平均株式数(千株)	7,739	7,739

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,562,830	3,991,880	1.8	
1年以内に返済予定の長期借入金	2,705,756	3,668,214	1.6	
1年以内に返済予定のリース債務	1,045			
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	8,383,914	5,488,700	1.6	2020年4月 ~2036年3月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)				
合計	15,653,545	13,148,794		

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

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	3,731,406	1,504,854	22,860	22,860

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	3,726,253	5,966,810	10,769,550	29,679,013
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前四半期純損失() (千円)	257,154	958,885	1,149,326	982,130
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失() (千円)	280,557	973,365	1,196,395	735,705
1株当たり当期純利益又は1株当たり四半期純損失() (円)	36.24	125.75	154.57	95.05

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失() (円)	36.24	89.51	28.81	249.62

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,516,130	2,088,920
売掛金	22,312	2,110
不動産事業未収入金	218,877	34,651
販売用不動産	1 1,926,986	1 685,909
不動産事業支出金	1 11,756,199	1 10,913,960
貯蔵品	4,063	3,531
前払費用	130,115	147,445
その他	184,323	220,892
貸倒引当金	488	148
流動資産合計	15,758,520	14,097,273
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 3,044,755	1 3,071,268
減価償却累計額	2,126,366	2,153,010
建物(純額)	918,388	918,257
構築物	1 21,046	1 20,686
減価償却累計額	18,364	18,723
構築物(純額)	2,681	1,962
車両運搬具	43,701	37,124
減価償却累計額	43,642	37,124
車両運搬具(純額)	58	0
工具、器具及び備品	48,879	28,059
減価償却累計額	45,820	22,301
工具、器具及び備品(純額)	3,059	5,758
土地	1 6,065,349	1 6,065,349
リース資産	5,200	
減価償却累計額	4,333	
リース資産(純額)	866	
有形固定資産合計	6,990,405	6,991,328
無形固定資産		
ソフトウェア	8,190	6,014
電話加入権	6,631	6,581
無形固定資産合計	14,821	12,595
投資その他の資産		
投資有価証券	1 186,711	1 139,481
関係会社株式	1 10,000	1 10,000
長期前払費用	6,900	5,468
前払年金費用	6,107	6,055
繰延税金資産	258,405	172,935
長期預託保証金	1 369,600	1 395,100
その他	102,533	101,969
貸倒引当金	46,600	46,600
投資その他の資産合計	893,658	784,409
固定資産合計	7,898,885	7,788,333
資産合計	23,657,405	21,885,607

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	23,691	7,130
不動産事業未払金	279,982	376,800
短期借入金	1, 3 5,062,830	1, 3 4,491,880
1年内返済予定の長期借入金	1 2,705,756	1 3,668,214
リース債務	1,045	
未払金	50,864	31,804
未払費用	103,378	105,658
未払法人税等	78,424	92,961
未払消費税等	86,568	54,049
前受金	30,266	30,684
不動産事業受入金	1,004,261	1,011,310
預り金	132,451	151,380
賞与引当金	54,874	66,097
その他	5,973	18,321
流動負債合計	9,620,369	10,106,293
固定負債		
長期借入金	1 8,383,914	1 5,488,700
再評価に係る繰延税金負債	842,113	842,113
長期預り敷金保証金	223,753	232,246
その他	13,394	13,705
固定負債合計	9,463,175	6,576,765
負債合計	19,083,544	16,683,058
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,008,344
資本剰余金		
資本準備金	673,277	673,277
資本剰余金合計	673,277	673,277
利益剰余金		
利益準備金	83,500	83,500
その他利益剰余金		
別途積立金		500,000
繰越利益剰余金	2,057,931	2,209,168
利益剰余金合計	2,141,431	2,792,668
自己株式	7,540	7,540
株主資本合計	3,815,511	4,466,748
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7,099	29,649
土地再評価差額金	765,449	765,449
評価・換算差額等合計	758,349	735,799
純資産合計	4,573,861	5,202,548
負債純資産合計	23,657,405	21,885,607

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
売上高		
不動産販売事業売上高	23,712,206	26,482,811
不動産賃貸管理事業売上高	554,484	440,569
その他の事業売上高	33,604	39,603
売上高合計	24,300,295	26,962,984
売上原価		
不動産販売事業売上原価	19,942,890	22,310,952
不動産賃貸管理事業売上原価	220,908	217,397
売上原価合計	20,163,798	22,528,350
売上総利益	4,136,496	4,434,634
販売費及び一般管理費	2 3,267,394	2 3,324,425
営業利益	869,102	1,110,208
営業外収益		
受取利息	11	13
受取配当金	1 104,877	1 104,964
受取賃貸料	1 19,935	1 11,430
その他	358	868
営業外収益合計	125,181	117,277
営業外費用		
支払利息	348,441	295,806
その他	40,693	14,946
営業外費用合計	389,135	310,752
経常利益	605,148	916,732
特別利益		
固定資産売却益		3 27
特別利益合計		27
特別損失		
固定資産売却損	4 15	
固定資産除却損	5 0	5 143
投資有価証券評価損		24,681
立退費用	6 36,728	
本社移転費用		24,474
特別損失合計	36,743	49,299
税引前当期純利益	568,405	867,461
法人税、住民税及び事業税	40,526	84,313
法人税等調整額	60,361	85,470
法人税等合計	100,888	169,784
当期純利益	467,516	697,677

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産販売事業					
用地費		5,119,195	25.7	6,271,387	28.1
建物関係費		14,811,882	74.3	16,051,033	71.9
たな卸資産簿価切下額		11,813	0.0	11,469	0.0
合計		19,942,890	100.0	22,310,952	100.0
不動産賃貸・管理事業					
外注費		53,024	24.0	56,389	25.9
諸経費		167,883	76.0	161,007	74.1
合計		220,908	100.0	217,397	100.0
売上原価合計		20,163,798		22,528,350	

(注) 主な内訳は、以下のとおりであります。

科 目	期 別	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
		金額(千円)		金額(千円)	
諸経費のうち主なもの					
租税公課			52,157		55,503
修繕費			9,523		8,700
水道光熱費			49,723		43,653
賃借料			480		480
減価償却費			44,608		40,644

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	1,008,344	673,277	673,277	83,500	1,629,114	1,712,614
当期変動額						
剰余金の配当					38,699	38,699
当期純利益					467,516	467,516
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					428,816	428,816
当期末残高	1,008,344	673,277	673,277	83,500	2,057,931	2,141,431

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	7,526	3,386,709	11,351	765,449	776,801	4,163,510
当期変動額						
剰余金の配当		38,699				38,699
当期純利益		467,516				467,516
自己株式の取得	14	14				14
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			18,451		18,451	18,451
当期変動額合計	14	428,801	18,451		18,451	410,350
当期末残高	7,540	3,815,511	7,099	765,449	758,349	4,573,861

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		
				別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	1,008,344	673,277	673,277	83,500		2,057,931	2,141,431
当期変動額							
別途積立金の積立					500,000	500,000	
剰余金の配当						46,439	46,439
当期純利益						697,677	697,677
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計					500,000	151,237	651,237
当期末残高	1,008,344	673,277	673,277	83,500	500,000	2,209,168	2,792,668

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	7,540	3,815,511	7,099	765,449	758,349	4,573,861
当期変動額						
別途積立金の積立						
剰余金の配当		46,439				46,439
当期純利益		697,677				697,677
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			22,549		22,549	22,549
当期変動額合計		651,237	22,549		22,549	628,687
当期末残高	7,540	4,466,748	29,649	765,449	735,799	5,202,548

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 デリバティブの評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法

3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産・不動産事業支出金

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

(2) 貯蔵品

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

4 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、建物及び構築物については定額法によっております。

なお、主要な耐用年数は、以下のとおりであります。

建物 2～50年

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

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

5 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、支給見込額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

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

6 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。

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

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

(2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」135,802千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」258,405千円に含めて表示しております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
販売用不動産	255,626千円	233,279千円
不動産事業支出金	11,687,009千円	10,286,093千円
建物	900,767千円	867,918千円
構築物	2,511千円	1,876千円
土地	6,055,263千円	6,055,263千円
関係会社株式	10,000千円	10,000千円
計	18,911,178千円	17,454,432千円

上記のほか、差入及び供託している内容は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
住宅瑕疵担保履行法に基づく 住宅販売瑕疵担保保証金 (長期預託保証金)	307,500千円	333,000千円
全国不動産信用保証(株)への差入 保証基金預託金(長期預託保証金)	60,000千円	60,000千円
投資有価証券	162,454千円	122,855千円

(2) 担保付債務

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
短期借入金	3,562,830千円	3,201,880千円
長期借入金	11,071,730千円	9,144,470千円
計	14,634,560千円	12,346,350千円

上記、長期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

2 保証債務

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
顧客住宅ローンに関する抵当権 設定登記完了までの金融機関等 に対する連帯保証債務	571,847千円	2,984,156千円

3 特別当座貸越契約及びコミットメントライン契約

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

この契約に基づく事業年度末の借入未実行残高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
契約による総額	6,800,000千円	6,800,000千円
借入実行残高	4,000,000千円	3,400,000千円
差引額	2,800,000千円	3,400,000千円

(損益計算書関係)

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

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
受取配当金	100,000千円	100,000千円
受取賃貸料	19,096千円	7,698千円

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

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
広告宣伝費	921,856千円	970,553千円
販売手数料	375,431千円	368,984千円
給与手当	728,760千円	752,939千円
賞与引当金繰入額	54,874千円	66,097千円
退職給付費用	27,715千円	30,348千円
減価償却費	9,562千円	12,013千円
おおよその割合		
販売費	40%	40%
一般管理費	60%	60%

3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
車両運搬具	千円	27千円
計	千円	27千円

4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
車両運搬具	15千円	千円
計	15千円	千円

5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物	0千円	86千円
車両運搬具	千円	0千円
工具、器具及び備品	0千円	6千円
電話加入権	千円	50千円
計	0千円	143千円

6 立退費用

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

当社における事業所等の移転計画に伴う費用であります。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(2018年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式10,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2019年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式10,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	1,512,756千円	137,935千円
減損損失	21,210千円	21,210千円
たな卸資産評価損	7,123千円	3,611千円
賞与引当金	16,802千円	20,239千円
貸倒引当金	149千円	45千円
ゴルフ会員権評価損	14,360千円	14,360千円
未払事業税	7,375千円	8,154千円
その他	88,669千円	69,907千円
繰延税金資産小計	1,668,449千円	275,464千円
評価性引当額	1,406,910千円	99,486千円
繰延税金資産合計	261,539千円	175,978千円
繰延税金負債		
前払年金費用	1,870千円	1,854千円
その他	1,264千円	1,189千円
繰延税金負債合計	3,134千円	3,043千円
繰延税金資産(負債)の純額	258,405千円	172,935千円

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

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
法定実効税率	30.9%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3%	0.9%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	5.5%	3.6%
住民税均等割等	1.4%	0.9%
評価性引当額の増減	8.5%	7.4%
その他	1.8%	1.9%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	17.8%	19.6%

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高(千円)
有形固定資産							
建物	3,044,755	49,217	22,704	3,071,268	2,153,010	49,261	918,257
構築物	21,046		360	20,686	18,723	719	1,962
車両運搬具	43,701		6,577	37,124	37,124	58	0
工具、器具及び備品	48,879	4,455	25,276	28,059	22,301	1,750	5,758
土地	6,065,349 (1,607,563)			6,065,349 (1,607,563)			6,065,349
リース資産	5,200		5,200			866	
有形固定資産計	9,228,933	53,673	60,118	9,222,488	2,231,159	52,657	6,991,328
無形固定資産							
ソフトウェア	10,881			10,881	4,867	2,176	6,014
電話加入権	6,631		50	6,581			6,581
無形固定資産計	17,512		50	17,462	4,867	2,176	12,595
長期前払費用	7,751	2,470	3,513	6,708	1,240	3,902	5,468

(注) 1 土地の当期首残高及び当期末残高の()内は内書きで、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)により行った事業用土地の再評価実施前の帳簿価額との差額であります。

2 建物の当期増加額は、主に本店及び東京支社移転に伴う内装工事等によるものであります。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	47,088	148		488	46,748
賞与引当金	54,874	66,097	54,874		66,097

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	日本経済新聞
株主に対する特典	該当事項はありません。

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

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

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第59期(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日) 2018年6月28日関東財務局長に提出

(2) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

事業年度 第59期(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日) 2018年7月2日関東財務局長に提出

(3) 内部統制報告書及びその添付書類

2018年6月28日関東財務局長に提出

(4) 四半期報告書及び確認書

第60期第1四半期(自 2018年4月1日 至 2018年6月30日) 2018年8月10日関東財務局長に提出

第60期第2四半期(自 2018年7月1日 至 2018年9月30日) 2018年11月9日関東財務局長に提出

第60期第3四半期(自 2018年10月1日 至 2018年12月31日) 2019年2月8日関東財務局長に提出

(5) 臨時報告書

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

2018年6月28日関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2019年6月26日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士
佐藤 秀明 印

指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士
山本 高揮 印

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているセントラル総合開発株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社及び連結子会社の2019年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、セントラル総合開発株式会社の2019年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、セントラル総合開発株式会社が2019年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

-
- () 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2019年 6月26日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 佐藤 秀明 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山本 高揮 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているセントラル総合開発株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの第60期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社の2019年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

-
- () 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。