

【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】	2025年6月25日
【事業年度】	第85期（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）
【会社名】	大栄不動産株式会社
【英訳名】	Daiei Real Estate & Development Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	取締役社長 小林 義信
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町一丁目1番8号
【電話番号】	(03)(3244)0625(代表)
【事務連絡者氏名】	経理財務部長 下平 和宏
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町一丁目1番8号
【電話番号】	(03)(3244)0625(代表)
【事務連絡者氏名】	経理財務部長 下平 和宏
【縦覧に供する場所】	大栄不動産株式会社さいたま支店 (さいたま市大宮区桜木町二丁目287番地)

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81期	第82期	第83期	第84期	第85期
決算年月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月
営業収益 (百万円)	20,791	27,315	24,050	37,152	42,026
経常利益 (百万円)	4,450	3,989	5,175	7,351	5,750
親会社株主に帰属する当期 純利益 (百万円)	2,876	2,476	3,488	2,769	4,031
包括利益 (百万円)	4,792	2,731	4,084	4,230	4,058
純資産額 (百万円)	43,383	45,739	49,472	53,327	56,885
総資産額 (百万円)	152,354	155,355	157,880	161,287	167,769
1株当たり純資産額 (円)	3,465.51	3,653.68	3,951.92	4,259.82	4,544.04
1株当たり当期純利益金額 (円)	229.79	197.80	278.67	221.25	322.06
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	28.5	29.4	31.3	33.1	33.9
自己資本利益率 (%)	7.0	5.6	7.3	5.4	7.3
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	6,298	7,609	1,474	9,334	1,646
投資活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	5,010	2,337	1,386	4,076	7,107
財務活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	3,823	664	1,895	1,123	2,516
現金および現金同等物の期 末残高 (百万円)	21,389	30,672	25,916	38,203	31,966
従業員数 (人)	283	285	280	284	289
[外、平均臨時雇用者数]	[35]	[39]	[38]	[40]	[37]

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

2. 株価収益率は非上場のため記載しておりません。

3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第82期の期首から適用しており、第82期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

4. 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しており、前連結会計年度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81期	第82期	第83期	第84期	第85期
決算年月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月
営業収益 (百万円)	20,598	27,087	23,757	36,801	41,633
経常利益 (百万円)	4,391	3,966	5,099	7,197	5,573
当期純利益 (百万円)	2,844	2,649	3,449	2,582	4,045
資本金 (百万円)	2,527	2,527	2,527	2,527	2,527
発行済株式総数 (株)	12,921,111	12,921,111	12,921,111	12,921,111	12,921,111
純資産額 (百万円)	44,506	47,036	50,726	54,387	57,832
総資産額 (百万円)	153,227	156,366	158,827	162,017	168,379
1株当たり純資産額 (円)	3,555.21	3,757.29	4,052.08	4,344.50	4,619.68
1株当たり配当額 (円)	30.0	28.0	30.0	40.0	41.0
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	227.23	211.67	275.56	206.28	323.17
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	29.0	30.1	31.9	33.6	34.3
自己資本利益率 (%)	6.7	5.8	7.1	4.9	7.2
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	13.2	13.2	10.9	19.4	12.7
従業員数 (人)	173	179	181	182	185
[外、平均臨時雇用者数]	[2]	[3]	[3]	[3]	[3]
株主総利回り (%)	-	-	-	-	-
(比較指標：-) (%)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
最高株価 (円)	-	-	-	-	-
最低株価 (円)	-	-	-	-	-

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

2. 株価収益率、株主総利回り、比較指標、最高株価および最低株価については、当社株式は非上場でありますので記載しておりません。

3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第82期の期首から適用しており、第82期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

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

当社は、株式会社埼玉銀行（現株式会社りそな銀行）店舗ビルの開発、所有および賃貸を目的として、1950年11月東京都中央区に設立された株式会社八重洲口ビルディングに始まります。

当時、株式会社埼玉銀行の不動産関連企業として株式会社八重洲口ビルディングの他に株式会社池田建築事務所（1924年9月設立）と株式会社埼玉ビルディング（1954年1月設立）があり、これら3社が1958年12月合併し、商号を現社名の大栄不動産株式会社に变更しました。

当社グループは、ビル賃貸事業と設計監理事業を中核として創業し、保有ビル数の増加とこれに伴うビル賃貸運営事業の拡大、不動産開発事業、駐車場事業、住宅事業、不動産仲介事業、不動産買取再販事業、鑑定事業、有料老人ホーム事業、介護事業、さらにバリューアド事業、アセットマネジメント事業へと着実に業容を拡大し、総合不動産会社として成長してまいりました。

年 月	概 要
1950年11月	(株)八重洲口ビルディング設立（東京都中央区 資本金2百万円）
1958年12月	(株)池田建築事務所および(株)埼玉ビルディングと3社合併し、商号を「大栄不動産株式会社」に変更、総合不動産会社としてスタート、資本金1億9百万円
1961年5月	大栄管理(株)設立（2004年3月非子会社化）
1964年4月	浦和出張所開設（1969年7月支店に昇格）
1965年5月	東京都中央区日本橋室町一丁目1番地に本店移転（現在地）
1965年5月	(株)大栄建築事務所（現連結子会社）設立（商号変更）
1965年9月	大栄興産(株)（2004年3月当社と合併）設立（商号変更）
1970年10月	資本金2億1千8百万円に増資
1972年11月	資本金4億3千6百万円に増資
1973年8月	資本金5億円に増資
1978年5月	不動産鑑定事業開始
1981年8月	川越営業所開設（1991年7月支店に昇格）
1982年10月	熊谷営業所開設（2001年11月大宮支店熊谷出張所）
1988年11月	大宮営業所開設（1991年7月支店に昇格）
1989年6月	資本金5億2千5百万円に増資、本社ビル新築落成
1989年7月	浦和営業所開設（1991年7月浦和支店に統合）
1991年7月	川越、熊谷、大宮各営業所を支店に昇格 東京支店、立川支店開設（2007年4月東京支店立川出張所）
2000年10月	(株)高麗川カントリー倶楽部を株式取得により子会社化（2004年9月非子会社化）
2003年12月	越谷支店開設
2004年2月	大栄興産(株)、給食事業を(株)グリーンハウスに営業譲渡
2004年3月	資本金25億2千7百万円に増資、大栄興産(株)と合併
2004年3月	大栄管理(株)を株式売却により非子会社化
2007年12月	グリーンフォレストケア(株)（連結子会社）設立
2014年9月	公募普通社債30億円発行
2015年4月	大宮支店・浦和支店・越谷支店・熊谷出張所をさいたま支店とし統合、立川出張所を東京支店に統合
2016年7月	大栄不動産デベロップメント(株)（連結子会社 2021年8月大栄不動産投資顧問(株)に商号変更）設立
2017年9月	公募普通社債40億円発行
2019年12月	公募普通社債40億円発行
2023年3月	公募普通社債（グリーンボンド）25億円発行

3【事業の内容】

当社グループは、当社および連結子会社3社により構成されており、東京都と埼玉県を主要地盤として、ビル賃貸事業、駐車場事業、住宅事業、不動産営業事業、有料老人ホーム事業を主たる業務とする総合不動産業を営んでおります。

当社グループが営んでいる主な事業の内容および当該各社の位置づけは次のとおりであります。

(1) ビル賃貸事業

当社グループは、東京都・埼玉県を中心に64棟のオフィスを中心とするビルを賃貸・管理しております（2025年3月31日現在）。この内訳は、自社所有ビル(注2)が47棟、サブリースビル(注3)が1棟、証券化後にマスターリース契約を締結し転貸している証券化ビル(注4)が13棟、プロパティ・マネジメントを行っているビル(PMビル)(注5)が3棟であります。

賃貸しているビルの地域別棟数・貸室有効面積(2025年3月31日現在)

地域		棟数等		貸室有効面積(㎡)(注1)
東京都	25棟	自社所有ビル	22	77,051.97
		サブリースビル	-	-
		証券化ビル	3	14,862.85
		PMビル	-	-
小計				91,914.82
埼玉県	30棟	自社所有ビル	20	45,718.44
		サブリースビル	1	283.72
		証券化ビル	6	21,572.47
		PMビル	3	-
小計				67,574.63
その他 (注6)	9棟	自社所有ビル	5	18,373.18
		サブリースビル	-	-
		証券化ビル	4	25,495.09
		PMビル	-	-
小計				43,868.27
合計	64棟	自社所有ビル	47	141,143.59
		サブリースビル	1	283.72
		証券化ビル	13	61,930.41
		PMビル	3	-
小計				203,357.72

(注)1. 貸室有効面積とは、ビルの総床面積のうち共用部分等の面積を除いた、テナントに賃貸することができる部分の面積をいいます。

2. 自社所有ビルとは、当社グループが賃貸用に所有しているビルをいい、当社または当社子会社が使用しているビルは含んでおりません。

3. サブリースビルとは、当社グループがビル所有者から賃借したビルをテナントへ転貸しビル管理業務を行っているビルをいいます。

4. 証券化ビルとは、証券化後にマスターリース契約を締結し転貸しているビルをいいます。

5. PMビルとは、当社グループがビル所有者とプロパティ・マネジメント契約に基づきビル管理、テナント管理等を受託しているビルをいいます。

6. その他の地域としては、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府、福岡県、北海道に自社所有ビルがあります。

また、当社グループは、主に東京都・埼玉県で土地、建物を購入し、ビルの建設、リニューアルまたは建替えによりバリューアップを図り、売却を行う開発事業を行っております。

(2) 駐車場事業

当社グループは、東京都・埼玉県を中心に937ヶ所、収容台数18,604台（2025年3月31日現在）の駐車場および駐輪場を管理・運営しております。首都圏を中心に、遊休地を所有する個人・法人に対し、駐車場用地として有効活用を提案し、サブリース契約、管理受託契約ならびに自社取得によりサービスを提供しております。

具体的には、土地所有者から固定賃料で土地を賃借し、時間貸駐車場は「大栄パーク」、月極駐車場は「大栄駐車場」の名称で、駐車場利用者の募集宣伝活動、月極駐車場利用者との賃貸借契約の管理、集金、管理維持を行うほか自社で取得・開発を行っております。また、病院、量販店等の大型商業施設の駐車場については管理受託駐車場として請負っております。

地域別および形態別の駐車場状況（駐輪場数含む）

		2024年3月末		2025年3月末	
		駐車場数 （ヶ所）	収容台数 （台）	駐車場数 （ヶ所）	収容台数 （台）
東京都	月極	61	626	73	793
	時間貸	84	817	86	752
	管理受託	9	181	9	162
	小計	154	1,624	168	1,707
埼玉県	月極	429	8,333	462	8,744
	時間貸	210	5,573	224	5,364
	管理受託	37	1,603	39	1,666
	小計	676	15,509	725	15,774
その他	月極	22	279	21	267
	時間貸	20	545	21	528
	管理受託	2	328	2	328
	小計	44	1,152	44	1,123
合計		874	18,285	937	18,604

(3) 住宅事業

当社グループは、東京都・埼玉県を中心に主にファミリータイプマンションの商品を提供する住宅事業を行っております。

中・小型物件については単独事業で当社ブランド「ブリリアンコート」の名称で供給する一方、大型物件については、他社との共同事業として、事業ノウハウの補完、事業リスク等の分散を図ることを基本としております。当社の住宅事業の特徴として、販売を担当する組織・人員を当社グループ内に持たず、立地等により優位性のある販売会社に販売を委託し、大型物件の共同事業では、原則その共同事業先の販売部門または関連の販売会社に販売を委託しております。

また、住宅事業用地の取得については、不動産市況の変化、金融市場の動向および当社グループの財務構成状況等を勘案し、慎重に選別を行い、適正価格による安定的な確保に努めております。

供給実績

	2024年3月期		2025年3月期	
	戸数（戸）	売上（百万円）	戸数（戸）	売上（百万円）
マンション	154.2	9,297	126.3	6,558
リノベーション	1.0	40	1.0	75
戸建	5.0	285	19.6	1,133
宅地	1.0	73	1.0	370
ホテル	0.5	6,000	-	-
賃貸マンション	2.0	1,625	4.0	4,720
合計	163.7	17,321	151.9	12,856

（注）1．共同事業の場合は当社の事業割合に応じた供給戸数・棟数・売上を記載しております。

2．ホテルおよび賃貸マンションは棟数表示となっております。

(4) 不動産営業事業

当社グループは、東京都・埼玉県を主要な営業地盤とし、東京都に1支店、埼玉県に2支店（2025年3月31日現在）を設置し、主に法人向け事業用不動産（事務所ビル、マンション・戸建住宅用地、工場、倉庫、資産家への収益物件等）の売買の仲介事業を行うとともに、CRE戦略支援、産業団地の開発および不動産の買取再販やバリューアド・ビジネスに取り組んでおり、また、その他鑑定事業として、資産調査、売買取引の価格算定等の鑑定評価を手掛けております。

仲介実績

		2024年3月期			2025年3月期		
		売買仲介	賃貸仲介	合計	売買仲介	賃貸仲介	合計
法人	件数(件)	292	21	313	319	15	334
	仲介料(百万円)	723	21	744	1,169	20	1,189
個人	件数(件)	241	6	247	205	5	210
	仲介料(百万円)	345	3	348	322	1	323
合計	件数(件)	533	27	560	524	20	544
	仲介料(百万円)	1,068	24	1,092	1,490	21	1,512

買取再販実績

	2024年3月期	2025年3月期
売上高(百万円)	2,437	5,005

また、連結子会社である大栄不動産投資顧問株式会社は、不動産に関する投資、アセットマネジメント、コンサルティングのほか、不動産ファイナンス等の貸金業務や有価証券運用業務を行っております。

営業種目

業 務	内 容
不動産投資	不動産の保有・運用 不動産ファンドへのエクイティ投資
アセットマネジメント	不動産ファンド組成・運用・管理 不動産投資助言
コンサルティング	不動産証券化・ストラクチャリング 産業団地開発
不動産ファイナンス	不動産ノンリコース・ローン等
その他	有価証券運用(純投資)

(5) 有料老人ホーム事業

当社グループは、埼玉県熊谷市において有料老人ホーム「グリーンフォレストビレッジ」の運営を行っております。

連結子会社であるグリーンフォレストケア株式会社は当社の委託に基づく「グリーンフォレストビレッジ」の施設運営に関する業務および介護に関する業務を担っております。

有料老人ホーム施設概要

所在地	埼玉県熊谷市広瀬800-2(秩父鉄道「ひろせ野鳥の森」駅下車)	
施設名称	桜ガーデン	楓コート
敷地面積	6,688.60m ²	21,275.36m ²
延床面積	8,292.04m ²	15,427.28m ²
類型	介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム
対象者	介護が必要な方	自立の方から軽度の介護が必要な方
居室数	128室	160室

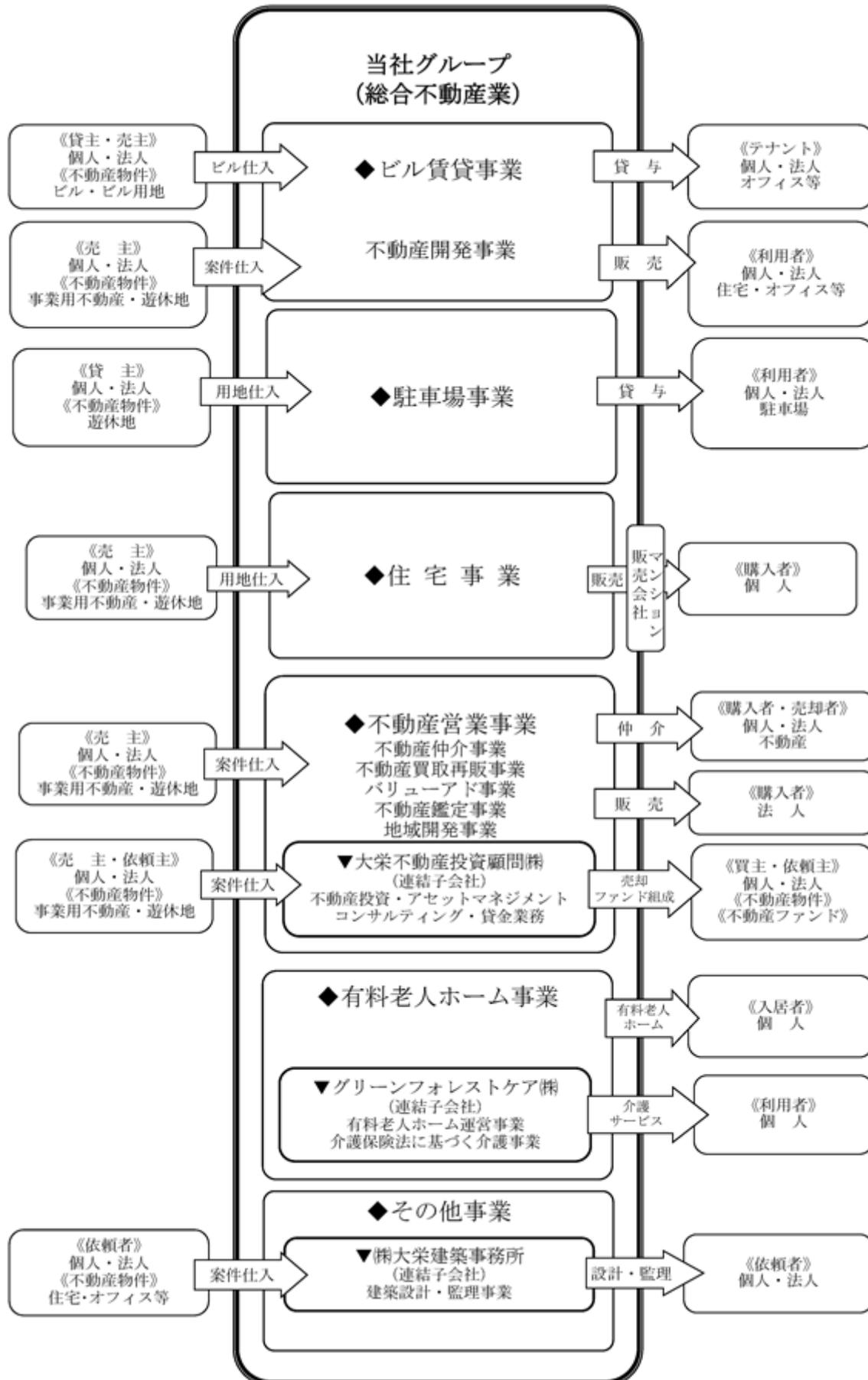
(6) その他

連結子会社である株式会社大栄建築事務所は、建築設計および監理事業を行っており、総合設計事務所として、これまで銀行店舗ビル・オフィス・マンション等の設計実績を有しております。

営業種目

業 務	内 容
設 計	意匠設計（総合プランニング・デザイン等） 構造設計（建築構造体の設計） 設備設計（電機・給排水衛生・空調等の設計） インテリア設計（内装・家具等の設計） 積算業務（予定書等作成・工事見積査定） 申請業務（開発許可・建築確認等の関連書手続き）
監 理	工事の監理（建築工事に関する指導監査）
その他	建築物耐震診断、建築物劣化診断他

事業系統図は次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 大栄建築事務所	さいたま市浦和区	100	建築設計・監理	100.0	設計監理の委託 役員の兼任
グリーンフォレストケア(株)	埼玉県熊谷市	95	有料老人ホーム	100.0	業務の委託 不動産の賃貸 役員の兼任
大栄不動産投資顧問(株)	東京都中央区	95	不動産営業	100.0	業務の委託 役員の兼任

(注)「主要な事業の内容」欄には、セグメントの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

2025年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
ビル賃貸	35 (-)
駐車場	32 (2)
住宅	11 (-)
不動産営業	64 (1)
有料老人ホーム	90 (33)
報告セグメント計	232 (36)
その他	16 (1)
全社(共通)	41 (-)
合計	289 (37)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時従業員は()内に当連結会計年度の平均人員を外数で記載しております。なお、臨時従業員には、パートタイマーを含み派遣社員を除いております。
2. 「その他」のセグメントは、報告セグメントに含まれない設計・監理事業等であります。
3. 「全社(共通)」として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2025年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
185 (3)	47.5	13.0	8,347

セグメントの名称	従業員数(人)
ビル賃貸	35 (-)
駐車場	32 (2)
住宅	11 (-)
不動産営業	64 (1)
有料老人ホーム	2 (-)
報告セグメント計	144 (3)
その他	- (-)
全社(共通)	41 (-)
合計	185 (3)

- (注) 1. 従業員数は、当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む就業人員であり、臨時従業員は()内に当事業年度の平均人員を外数で記載しております。なお、臨時従業員には、パートタイマーを含み派遣社員を除いております。
2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。
3. 「その他」のセグメントは、報告セグメントに含まれない設計・監理事業であります。
4. 「全社(共通)」として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

提出会社においては管理職および臨時従業員を除く従業員をもって外部団体とは関係しない単一組合を組織しております。

なお、労使関係は良好であります。

子会社には労働組合はありません。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合および男性労働者の育児休業取得率

提出会社および連結子会社	管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2
提出会社	7.3	100.0
グリーンフォレストケア(株)	20.0	該当者なし

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第2号における育児休業等および育児目的休暇の取得割合を算出したものであります。

3. 労働者の男女の賃金の差異につきましては、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

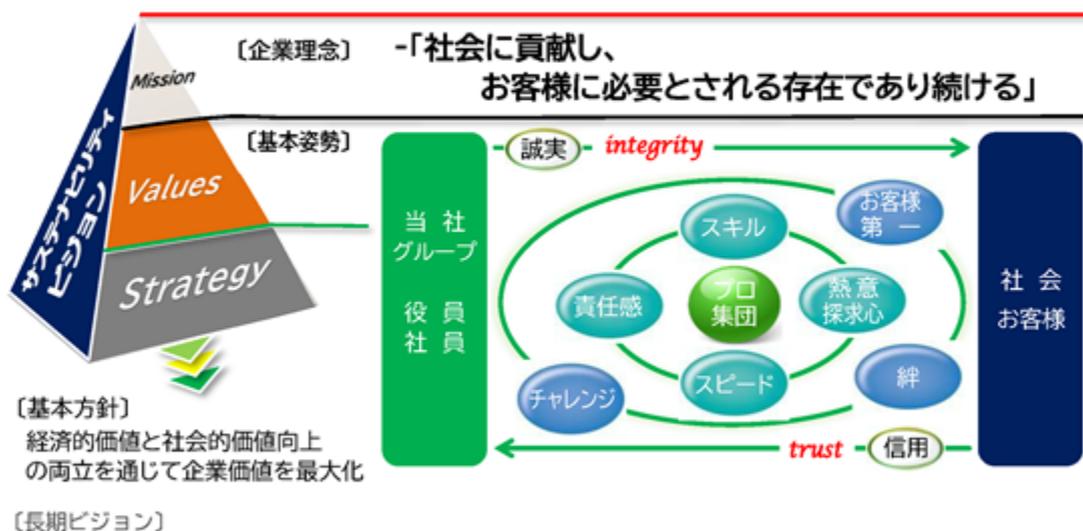
当社グループの経営方針、経営環境および対処すべき課題等は、以下のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

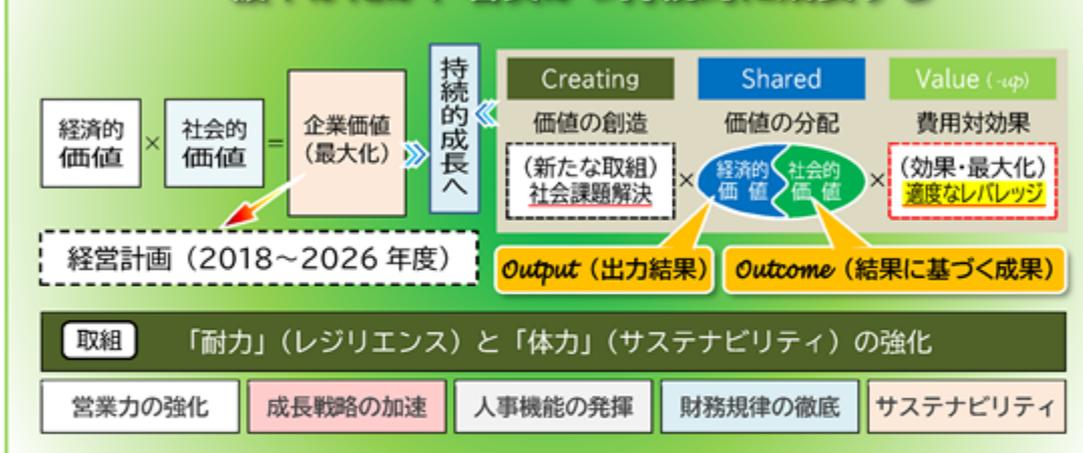
当社グループは、「社会に貢献し、お客様に必要とされる存在であり続ける」との企業理念のもと、「当社グループのサステナビリティ」と「社会のサステナビリティ」の調和を図り、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としています。

当社グループは、競争優位性のある事業活動を通じて、地域社会やステークホルダーが抱える様々な課題を解決し、その対価を永い時間軸で得る（持続的利益）ことで、中長期的に企業価値を向上させるという循環的なアプローチを取っています。このため、「緩やかだが、着実かつ持続的に成長する」という前提に基づき、短期的な成果に拘泥することなく、一時的な好不況に左右されない強靱な事業構造を目指し、経営計画（2018～2026年度）に沿って、中期経営計画（フェーズ 2024～2026年度）を策定しています。

当社グループの価値構成



- 緩やかだが、着実かつ持続的に成長する -



中期経営計画 フェーズⅠ (2018～2020) ⇒成長基盤の構築

フェーズⅡ (2021～2023) ⇒成長路線の具現化

フェーズⅢ (2024～2026) ⇒成長取組の加速・継続

(2) 経営環境および対処すべき課題

当社グループのコアビジネスである不動産賃貸事業は、継続的な優良アセットの積上げと設備の更新投資により、競争優位性のある高品質な賃貸ポートフォリオを維持していかなければならず、長期にわたり多額の資金を要することとなります。このため、日本銀行の金融政策転換や金融機関での自己資本比率規制（バーゼル 最終化：https://www.fsa.go.jp/policy/basel_iii/index.html）は当社グループの事業コスト等に直接的な影響を与え、さらに不動産価格にも波及が生じることから、市場流動性に対する大きなストレスとして今後十分に留意していく必要があります。当社グループでは、このような金融環境の急激な変化に適切に対処していくため、当連結会計年度を初年度とする新たな中期経営計画（2024～2026年度）をスタートさせました。

当該計画は、現行の経営計画（全体テーマ：- 耐力（レジリエンス）と体力（サステナビリティ）の強化 -）のフェーズとして、基本方針である「基礎収益力（持続的に稼ぐ力）の強化」「アセット・アロケーションの最適化」「企業風土改革」に取り組み、併せて定量的な評価指標とする自己資本比率、ネットD/Eレシオ、純有利子負債/EBITDA倍率、純現金収支（フリーキャッシュ）をしっかりとコントロールすることで、財務規律を弛緩させることなく当社グループの〔真の実力〕を高めていくことをその目的としています。各基本方針（対処すべき課題）におけるそれぞれの〔取組〕は以下の通りとなります。

基礎収益力の強化...これから旗艦ビルの建替等の再開発が本格化してきますが、その間の賃貸収益の減少や資金負担に備え、資産回転型事業や投資助言等のノンアセットビジネスを拡充しアセットライトへ転換することで、借入水準の圧縮（自己資本増強）に努めます。また、新たな収益の柱として、海外不動産投資や不動産M&Aにも引き続き挑戦してまいります。

アセット・アロケーションの最適化...物価高（金利上昇）、高水準の賃上げ率や空室率の低下などの経済的所与の下に、好立地に所在する既存オフィスは賃料増額改定を進めるとともに、地方中核都市圏までエリアを拡大して、インフレ耐性のある賃貸住宅や需要拡大が期待されるデータセンター・ホテルまでセクターを広げ、ポートフォリオの成長を図ってまいります。

企業風土改革...前中期経営計画から取り組むオペレーション改革・DX推進の各プロジェクトを継続すること等により「業務属人化の解消」「生産性の向上」「ノウハウの蓄積・継承」に取り組み、暗黙知を形式知に置換えて個人と組織のパフォーマンス最大化を目指します。

当連結会計年度では〔新たな取組〕として上場株式運用（純投資）を開始、また事業再生融資を通じて社会的に存在意義のある企業の支援に取り組むなど中期経営計画は概ねオントラックで推移しましたが、定量面では、地域ビジネスソリューション事業での開発投資が先行したため各事業での販売用不動産を前倒しで整理するとともに、アセットの新規取得については一旦リタルダンド（テンポを落とす）させて資金効率の改善に努めました。今後とも必要に応じて軌道修正（計画見直し）を行い中長期目線で投資資金の総額を管理してまいります。

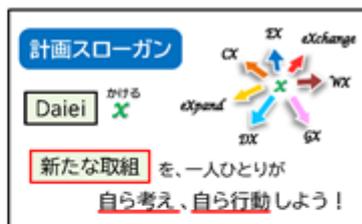
〔新たな中期経営計画〕

当社グループがサステナブルな組織であり続けるためには、〔不易（変えてはならないもの - 不変の真理 -）〕と〔流行（変えていかなければならないもの）〕が一体となった取り組みが求められます。当社グループにおける〔不易〕とは、常に過去（歴史）や周囲から学び続ける姿勢を保ち、社員はもちろんのこと当社グループに関わる地域や社会を含めた全てのステークホルダーの多様な幸せ（貢献）を実現して「必要とされる存在であり続ける」ことであり、〔流行〕とは、時世時節や市場・市況をよく見極め、ステークホルダーの思いや願いを先取りしたさまざまな新機軸を打ち出していくことにあります。

新たな中期経営計画では、社員一人ひとりが、高い視座・広い視野で変化を捉え、率先して〔行動〕を起こし、またそれぞれの〔知見〕を合わせて横断的に連携することで、当社グループの「経済的価値と社会的価値の両立」、従来の考え方や方法に捕らわれない「時代を先取りする新たな価値創出」に挑戦しています。

中期経営計画の概要

対象期間：2024年度/85期～2026年度/87期迄（3期間）
計画指針：Continuity and Change 〔不易流行〕 -既存ビジネスの深化と新たな領域や取組の進化-
計画目的：○基礎収益力（持続的に稼ぐ力）の強化、○アセット・アロケーションの最適化、○企業風土改革ほか



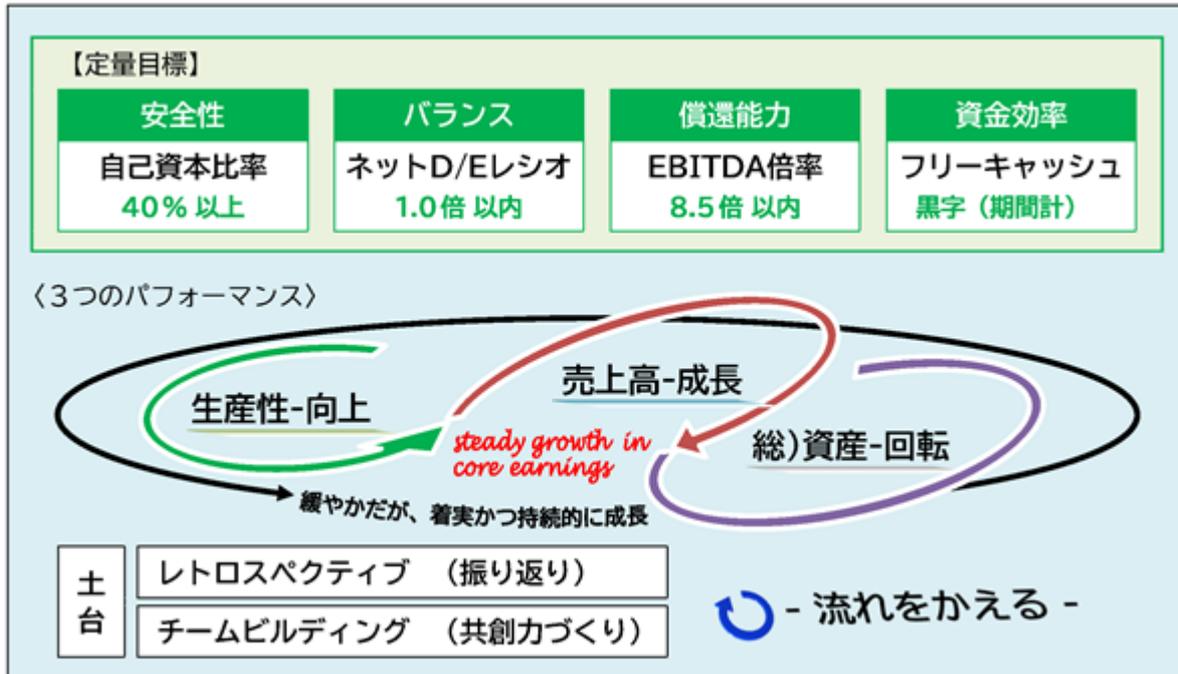
流行 ⇒ 「x（かける）」の視点で全社見直し

⊗-formation (変革)			e⊗pand (拡張)			e⊗perience (体験)		e⊗change (入替)		
DX	GX	WX	Biz	Mkt	Career	EX	CX	Loan	Equity	Asset
デジタル	グリーン	人材戦	ビジネス	マーケット	キャリア	従業員	お客様	借入圧縮	開発準備	資産入替

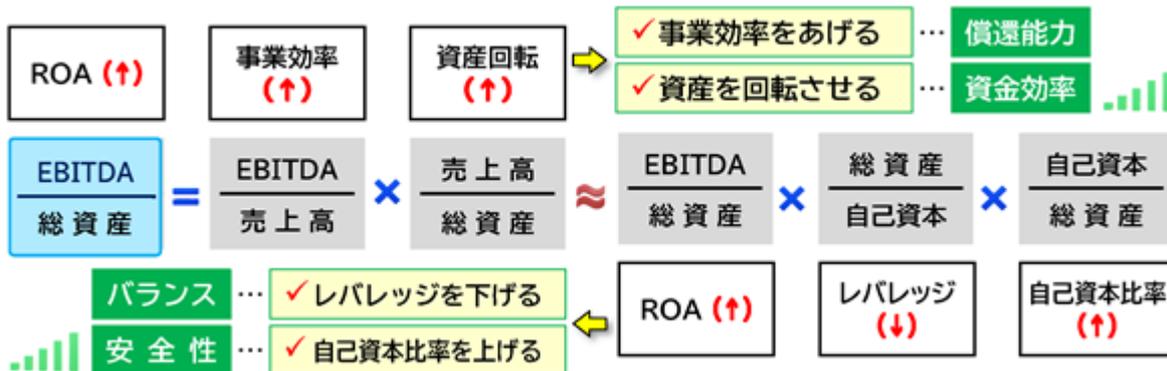
(3) 目標とする経営指標等

当社グループでは、定量的な評価指標として、自己資本比率、ネットD/Eレシオ、純有利子負債/EBITDA倍率、純現金収支（フリーキャッシュ）を継続して採用、攻め（成長投資）と守り（財務規律）のバランスの取れた事業運営を心掛けながら、「緩やかだが、着実かつ持続的な成長」を目指しています。

新たな中期経営計画（フェーズ 2024～2026年度）期間において掲げる定量目標は以下のとおりです。併せて、この目標達成のため3つの〔パフォーマンス向上〕を進めております。



基本となる組立



具体的には、過年度より過度な財務レバレッジは避け、ネットデット（純有利子負債）増加を抑制しつつ、純資産額・自己資本比率の強化により総資産（運用）の拡大を図っています。今後とも健全な財務基盤を維持しながら、基礎収益力（持続的に稼ぐ力）の向上を実現していきます。

リーマンショック (2009/3期)	コロナショック (2020/3期)	当連結会計年度 (2025/3期)																		
<table border="1"> <tr><td>総資産 (運用)</td><td>1,269 億円</td></tr> <tr><td>総負債</td><td>1,107 億円</td></tr> <tr><td>純資産</td><td>162 億円</td></tr> </table>	総資産 (運用)	1,269 億円	総負債	1,107 億円	純資産	162 億円	<table border="1"> <tr><td>総資産 (運用)</td><td>1,433 億円</td></tr> <tr><td>総負債</td><td>1,044 億円</td></tr> <tr><td>純資産</td><td>389 億円</td></tr> </table>	総資産 (運用)	1,433 億円	総負債	1,044 億円	純資産	389 億円	<table border="1"> <tr><td>総資産 (運用)</td><td>1,677 億円</td></tr> <tr><td>総負債</td><td>1,108 億円</td></tr> <tr><td>純資産</td><td>569 億円</td></tr> </table>	総資産 (運用)	1,677 億円	総負債	1,108 億円	純資産	569 億円
総資産 (運用)	1,269 億円																			
総負債	1,107 億円																			
純資産	162 億円																			
総資産 (運用)	1,433 億円																			
総負債	1,044 億円																			
純資産	389 億円																			
総資産 (運用)	1,677 億円																			
総負債	1,108 億円																			
純資産	569 億円																			
<p>【ネットデット推移】</p> <p>自己資本比率 : 12.8 % 純有利子負債 : 773 億円</p>	<p>自己資本比率 : 27.1 % 純有利子負債 : 698 億円</p>	<p>自己資本比率 : 33.9 % 純有利子負債 : 599 億円</p>																		

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

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

(1) 共通事項および気候変動

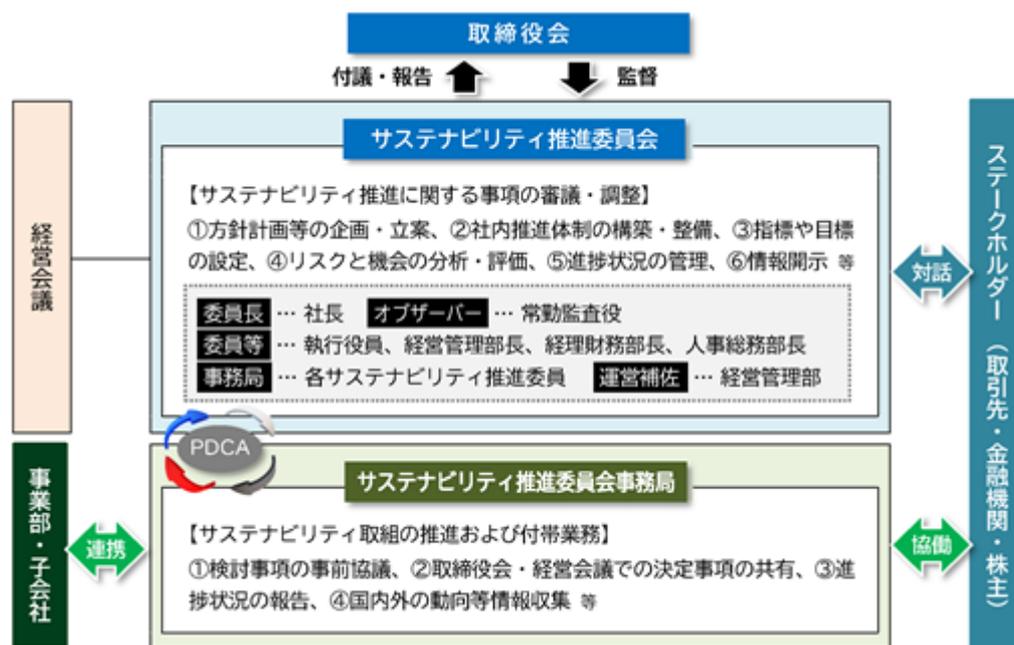
当社グループは、企業理念である「社会に貢献し、お客様に必要とされる存在であり続ける」の実践を通じて、本来の役割である「社会への貢献」を「見える化」とするとともに、多様なステークホルダーの期待を、エンゲージメントを通じて引き出していくことにより、経済的価値の向上と社会的価値の創造に併せて取り組み、この両立によって企業価値の最大化を目指しています。

当社グループが掲げる「サステナビリティ・ビジョン」や選定した「重要課題（マテリアリティ）」は、こうした考え方や行動スタイルをサステナビリティ推進における核心（プロトコル）として、改めて定義し具体化したものです。特に、気候変動対策は、サステナビリティ経営を推進するうえで最重要課題として認識しており、脱炭素社会の実現に向け「2030年度までにCO₂排出量（原単位ベース）を30%削減（2013年度比）」とするの目標（サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット：SPTs）を設定しています。

なお、本年3月にSSBJ（サステナビリティ基準委員会）がプライム上場企業への適用を想定して公表した「サステナビリティ開示基準」では、バリューチェーン全体での温室効果ガス排出量の開示が義務化されています。当社グループにおいても、こうした将来的な規制強化に備え、現状計測しているスコープ1、2に加え、スコープ3への範囲拡大に向けた取り組みに着手しました。

また〔各課題への取組〕を推進するため、当社グループは「サステナビリティ推進委員会」および下部組織として「サステナビリティ推進委員会事務局」を設置しています。代表取締役社長を委員長とする「サステナビリティ推進委員会」は、方針計画等の企画・立案、社内推進体制の構築・整備、指標や目標の設定、リスクと機会の評価、進捗状況の管理ならびに、経営会議・取締役会への報告等を定期的に行っています。

サステナビリティ推進体制



当社グループのサステナビリティ・ビジョン

サステナビリティ・ビジョン

「チームの力で、よりよい未来を」
- 100年企業へ、その先へ -

【重点テーマ】

- 環境負荷の低減
- 地域活性化の取組
- 安心安全で健康な組織・社会の実現
- 多様性を受け入れる企業風土の確立
- コンプライアンス・ガバナンスの継続的向上

私たちは、不動産のプロフェッショナルとして、事業を通じて、大栄不動産らしいさまざまな新機軸を創造し、社会と暮らしの、持続可能なよりよい未来を実現します。

2050年の100周年に向けて、これからも地域・社会・お客さまとの「相利共生」を目指し、「優れたチームワーク」と「豊かな経験」でステークホルダーとともにさまざまな活動に挑戦していきます。

マテリアリティ（重要課題）への主な取組

マテリアリティ (重要課題)		当社の主な取組	関連する主なSDGs
E (環境)	1. 環境	環境負荷の低減 不動産ストックの有効利用・長寿命化 開発事業における自然環境保全への配慮	3 気候変動に 関係する目標 4 質の高い教育を みんなに 5 ジェンダー平等を 実現しよう
S (社会)	2. 地域社会/ 社会インフラ	地域活性化や産業創出支援 社会インフラの整備、地域との相利共生	6 安全な水とトイレを 世界中に 7 エネルギーを みんなに 8 豊かさを 増進させよう
	3. 安心安全	安心安全なオフィス環境・住環境の提供 自然災害・緊急時対策の推進 (BCP)	9 産業と雇用を 増進させよう 10 人や国の不平等を なくそう 11 住み続けられる まちづくりを
	4. 健康/生きがい	健康や快適性に配慮した様々な空間の創造 教育活動や文化活動・スポーツ活動の支援	12 つくばない ものを減らす 13 気候変動に 関係する目標 15 陸の豊かさを 守ろう
G (ガバナンス)	5. 人材マネジメント	ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン 人材開発・育成・確保への取組 従業員の健康支援、ワークライフバランス向上	16 平和と公正を すべての人に 17 パートナリシップで 目標を達成しよう
	6. ガバナンス	コーポレート・ガバナンス機能の維持・強化 リスクマネジメントの推進 コンプライアンスの重視 財務基盤の安定化	

Our Commitment

【KPI (定量)】	目標値	Action	
① CO2 排出量削減	注1) 30%		〔エネルギー創出・効率〕
② 健康診断/受診率	100%		○ 太陽光パネル設置 - 倉庫
③ 育児休業/取得率	女性 100% 男性 50%		○ エネルギー消費量の削減
【KPI (定性)】			
④ 再生可能エネルギー利用促進		〔気候変動・具体策〕	〔レジリエントなインフラ〕
⑤ エネルギー消費量の削減		○ グリーン電力へのシフト	○ 既保有ビルのZEB化
⑥ 自然環境保全に貢献する取組		○ 森林保護活動 (埼玉県内)	○ ZEH開発、長期優良住宅
⑦ サステナブルファイナンス活用		○ アイドリングストップ看板	○ 環境配慮型・産業団地開発
⑧ 不動産ストックの有効活用		○ シェアサービス/バイク・車	○ 地域イベントへの積極参加
⑨ 女性管理職比率を高める取組		〔職場環境/活性化策〕	〔ファイナンス・情報開示〕
⑩ スポーツ・文化振興への協賛等		○ 人的資本最大化への取組	○ サステナブルファイナンス
⑪ コンプライアンス経営の実践等		○ ペーパーレス化/DX推進	○ サステナビリティ開示基準

当連結会計年度での取組事例

(事例1)



当社グループの重要な営業地盤である埼玉県は、人口減少が進む中で将来現役世代一人が高齢者一人を支える肩車型社会になることが予想されています。超少子高齢化社会を見据え、埼玉県では「コンパクト」「スマート」「レジリエント」の3つの要素を兼ね備えた持続可能なまちづくりを進めるために、2021年度から「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」への市町村エントリーを開始しました。これまでに数多くの市町村がエントリーしており地域まちづくり計画を公表しています。

当社グループは、埼玉県が直面するかかる課題を克服し「日本一暮らしやすい埼玉県」を実現する埼玉版スーパー・シティプロジェクトの応援企業として登録いたしました。今後とも、大型産業団地の開発や企業誘致等により地域活性化を後押ししていくとともに、「企業版ふるさと納税」を通じて資金面でプロジェクトをサポートすることで、安心・快適に暮らせる持続可能なまちづくりに広く貢献してまいります。

(事例 2)



当社グループは、「マテリアリティ：健康／生きがい」のなかで、教育活動や文化活動・スポーツ活動の支援を〔主な取組〕として掲げています。

当連結会計年度では、ミズノゴルフアカデミー様が埼玉県の高麗川カントリークラブにおいて取り組まれている「健全な青少年の育成活動」に賛同し、同敷地内において研修施設を新築してご提供することいたしました。今後とも、大栄不動産らしいこのような支援活動を通じて、当社グループのサステナビリティ・ビジョンである「社会と暮らしのよりよい未来」を実現してまいります。

(事例 3)



当社グループでは、ウェルビーイング向上への貢献として有料老人ホーム事業を主たる業務と位置づけ、埼玉県において「グリーンフォレストビレッジ」を運営しておりますが、この直営実績を活かし、不動産事業としても高齢者施設等の整備・促進に取り組んでいます。当連結会計年度には札幌市でサービス付高齢者住宅が竣工、株式会社学研ココファン様の運営による「ココファン山鼻」としてオープンし、既に多数の方にご入居いただいております。

今後とも、地域のご高齢者の皆様に安心して暮らし続けられる施設をご提供していくことで、「誰一人取り残さないサステナブルな社会」の実現にアプローチしてまいります。

(事例 4)



大栄不動産投資顧問株式会社では業容拡大を機に日本橋人形町にオフィスを移転、「フリーアドレス」と「ペーパーレス」をコンセプトに、PCのモバイル化を進め、業務内容や社員の個性に合わせて働く場所を選択できる「アクティビティ・セティング」、また執務エリアの中央にはプライバシーとコミュニケーションを両立させる「多角型デスク・レイアウト」を採用いたしました。

このようなオフィス空間の柔軟な活用は、社員間の自然な交流機会を創出し生産性ならびにエンゲージメント向上にも寄与しており、過年度より検討を重ねている当社の〔本社移転プロジェクト〕にも役立てていきたいと考えております。

(事例 5)



埼玉県では森林が県土面積の約3分の1を占めており、次世代へ健全な森林や貴重な水源を引き継ぐため、企業・団体の参加による森林づくりを進めています。当社グループは2023年2月に埼玉県ならびに秩父広域森林組合と「埼玉県森林づくり協定」を締結し、埼玉県長瀨町での森林整備活動に、サステナビリティ対応に力を入れる飯野海運株式会社様と協働して参画し、前連結会計年度より5年間に渡る資金支援および植林・下刈りのイベント(対象面積7.34ha)を開始いたしました。

なお、埼玉県では社会貢献を目的として森林整備活動に取り組んでいる企業・団体の実績を「見える化」する「埼玉県森林CO₂吸収量認証制度」を創設しており、当社グループはこの活動によるCO₂吸収量実績の認証を受けております。

(事例 6)

当社グループでは、資金調達が多様化・安定化とサステナビリティ推進におけるパフォーマンス向上のため、ポジティブ・インパクト・ファイナンス(PIF)を積極的に活用しております。同ファイナンスは、国連環境計画・金融イニシアティブが制定したポジティブ・インパクト金融原則に基づき、借入先の企業活動が環境・社会・経済にどのようなインパクトを与えるかを包括的に分析評価し、〔ポジティブなインパクトの推進と拡大〕ないしは〔ネガティブなインパクトの緩和と抑制〕を継続的に支援することを目的としています。

調契約日	期間	融資額	調達金融機関等	第三者評価機関・備考
2024年10月25日	10年	20億円	あおぞら銀行	-
2025年3月31日	10年	30億円	みずほ銀行	日本格付研究所(JCR)

(2) 人的資本・多様性

人口オーナス（負荷）期に入り、少子高齢化と低成長が続く我が国において、当社グループが経済的で社会的な〔価値創造〕と〔持続的成長〕を実現していくためには、ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン（DEI）とイノベーション（生産性の向上）の推進は必須であり、当社グループでは「マテリアリティ（重要課題）：人材マネジメント」のなかで、ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン、人材開発・育成・確保（採用）への取組、従業員の健康支援・ワークライフバランス向上を〔主な取組〕として掲げています。

ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン

とくにDEI推進にあたっては、当社グループ自身がこれまでの企業風土や価値観を改め、〔個〕が主役の、環境変化に即応できるレジリエントな組織を生み出す土台づくりが必要不可欠となります。

多様性を受け入れる企業文化を築くことで従業員エンゲージメントならびに定着率を向上させ、多様なバックグラウンド（視点・経験・スキル）を持つ人材を機能横断的に融和することにより、新しいアイデアや諸課題の解決策を創出していくとともに、DEIの本質となる、仕事と家庭の両立支援を前提とする「女性活躍推進」や「働き方改革」をさらに進めて、足元での人手不足を解消し、競争力をより一層強化していかなければなりません。

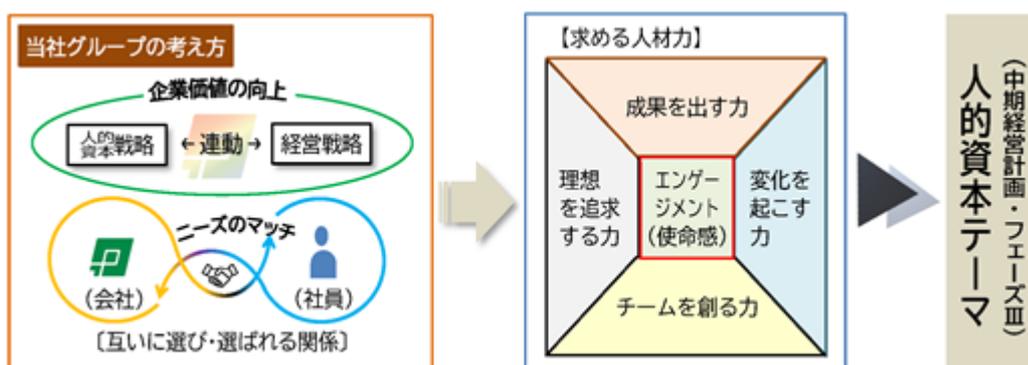
その実現に向けて、当社グループでは人材採用・育成に関する各種施策や、多様で柔軟な働き方、働く場所、時間を選択できる諸制度の導入など、クリエイティブな働き方を促す仕掛けづくりに意欲的に取り組んでおり、また、エンゲージメント調査等の実施によりその効果を測定しています。

人的資本に関する戦略

当社グループは、社員と会社が、同じ高さの目線に立って、双方向に理解と信頼を築き、互いに依存せず貢献しあいながら、ともに成長していく「互いに選び・選ばれる関係」の構築を目指しています。

かかる関係の成立には、当社グループのビジョン・戦略に共感（従業員エンゲージメントの向上）し、使命感をもって新規事業の創出などの非連続な変化を起こす「主体的行動力（プロアクティブ行動）を持った人材の育成」が急務であり、社員の主体性や創造力を阻害する要因を取り除き「チャンス（機会）がありチャレンジ（挑戦）できる、また、良質な経験を積むことができる“働きがいのある場”を提供」していくことが重要であると考え、以下のとおり「人材育成・環境整備方針」を定めています。

今後とも、多様で潜在力を持つ人材に選ばれる会社となるため、個人の価値観に沿ったキャリアを実現するチャンス（機会）を提供していくこと、加えて、社員のチャレンジ（挑戦）を引き出していくため、プロセス・貢献（成果）をベースとするメリハリのついた処遇、労働生産性を加味した人事評価への転換、失敗を恐れず、誰もが発言できる、心理的・物理的な安全性が確保された環境を整備することに全力で取り組んでまいります。



〔人材育成・環境整備方針〕

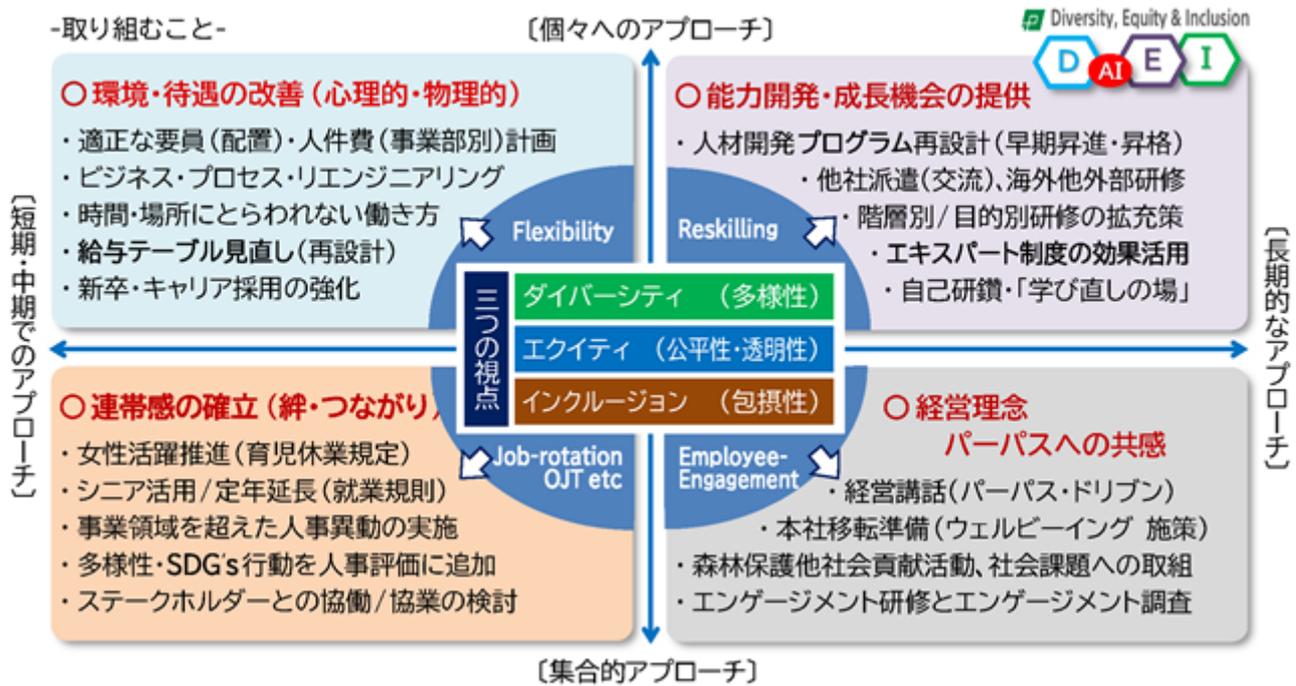
当社グループは、変革を恐れず、自らスキル・能力を主体的に置き換えていく「自立・自律できる人材」の育成を図るため、そのキャリア形成（経験・スキルの蓄積、自己実現のプロセス）をイコールパートナーとして、積極的に支援していきます。

そのため、「環境・待遇の改善」、「能力開発・成長機会の提供」、「連帯感の確立」、「経営理念・パーパスへの共感」の4つのファクターを、ホリスティック（バランス良く／つながりを持って／全体的）に経験できる仕組みづくりと、多様性に富み、公平性・包摂性が約束された職場・風土づくりを同時に進めていきます。

〔健康経営の推進〕

当社グループでは、社員の時間当たり生産性を高く持続させるため長時間労働の是正（残業時間の削減）や有休消化率の改善などの健康経営を推進しており、DX推進による業務プロセスの整備・効率化に加え、社員に向けては人間ドックの受診義務づけや検診結果の活用、ストレスチェックの実施や医師（産業医）による面接指導など健康に配慮した職場環境づくりを高い水準で実施しております。このような取り組みによって、2018年3月から健康保険組合連合会より「健康優良企業認定書」を取得（毎年更新）しています。

新たな中期経営計画・人的資本テーマ



管理指標等

当連結会計年度における下記取組事項のうち、1 - . 部署間ローテーション率は30.8%、2 - . 平均有休取得日数(年)・平均残業時間(月)はそれぞれ、12.7日・11.4時間でした。また、女性管理職比率・男性の育児休業取得率につきましては、「第1 企業の概況 5 従業員の状況」に記載しています。

(a) 人材育成

施策	主な取組	管理指標等
社員研修の充実	階層別研修	階層別研修参加人数
	女性リーダー育成研修	女性リーダー育成研修参加人数
	部署間ローテーションの活性化(人材の多様化・柔軟化、全社的視野の醸成)	ローテーション率
プロフェッショナル人材の確保・育成	専門人材採用と専門人材によるOJT強化	専門人材の採用者数
	取引先等と連携した社外研修	派遣人数および受入人数
	公的資格等の取得奨励	取得奨励資格毎の取得人数
人材登用と活用	複線型等級制度の導入・運用定着化	制度導入・定着化支援策等の実績

(b) 社内環境

施策	主な取組	管理指標等
ダイバーシティの推進	女性管理職の登用	女性管理職比率、男女平均勤続年数
	キャリア採用の推進	キャリア採用者数
	シニア雇用の推進	シニア再雇用率
ワークライフ・バランスの推進	仕事と家庭の両立支援強化(制度・体制整備)	各制度等の利用者数
	男性の育児休業の取得促進	男性社員育児休業取得者率
健康経営の推進	健保組合による健康優良企業認定の継続	人間ドック受診率、再検査受診率
	社員の心と体の健康づくり支援	有休取得日数・所定外労働時間数、ストレスチェック実施率
職場環境の整備	ハラスメントの相談窓口設置	相談窓口を社内および社外に設置

3【事業等のリスク】

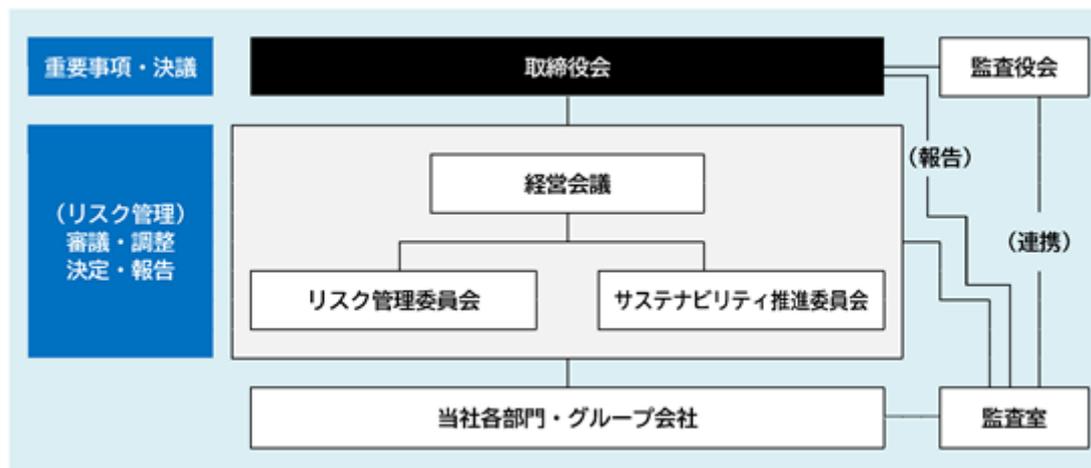
有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

当社グループでは、総合不動産業として展開する各事業に共通するリスクのほか、各事業固有のリスクなど、様々なリスクにさらされています。そのため当社グループでは、リスク管理を内部統制システムの要と位置付け、経営の最重要課題のひとつであると認識し、組織的な管理体制の構築・高度化に努めています。

リスク管理に係る方針・課題・対策等については、リスク管理委員会で報告を受け、協議を行い、また、重要事項については経営会議を経て取締役会にて審議・決議する体制としています。気候変動等のサステナビリティ経営におけるリスクについては、ガバナンス・プロセスの中核としてサステナビリティ推進委員会を設置し、一元的な管理を行う体制としています。

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

[リスク管理の体制]



(1) 経済・経営環境等に関するリスク

当社グループが行う不動産の賃貸、住宅事業、仲介・買取再販事業および有料老人ホーム事業等は、地価動向、賃料市況、金利動向、企業業績、雇用環境等の影響を受けやすいことから、今後経済情勢や政治・国際情勢が悪化する場合には、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 不動産市況に関するリスク

経済情勢の悪化、感染症流行、大幅な金利上昇、金融の収縮、信用不安、また、住宅・オフィスの新規大量供給等により不動産市況が悪化する場合には、ビル空室率の上昇、ビル賃料の下落、時間貸駐車場の稼働低下、住宅販売プロジェクトの長期化、住宅販売価格の下落、仲介業務の縮小等が発生し、当社グループの業績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 有利子負債に関するリスク

当社グループでは、設備資金やプロジェクト（住宅・開発事業）資金を、自己資金や預り保証金・敷金、社債、借入金等で調達しており、当連結会計年度末の借入金依存度（有利子負債残高（利息を支払っているすべての負債）÷総資産）は54.9%となっています。

これに対して、外部格付けの取得や、定量的な財務指標の設定による財務規律の徹底など、資金調達の安定化に努めていますが、金融環境が大幅に変化した場合には、安定した資金調達が行えなくなり、当社の事業展開に影響を与える可能性があります。

さらに、借入期間の長期化や金利の固定化など、金利変動リスクの制御にも努めていますが、想定を超える金利上昇が発生する場合等には、資金調達コストの増加により、当社グループの業績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

[有利子負債残高の推移]

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
有利子負債残高（百万円）	91,325	91,153	89,745	89,058	92,154
総資産（百万円）	152,354	155,355	157,880	161,287	167,769
有利子負債比率（%）	59.9	58.7	56.8	55.2	54.9

(4) 法制や税制変更に関するリスク

当社グループの事業は、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「金融商品取引法」、「介護保険法」、「貸金業法」のほか、多くの法規制・税制に従って運営されており、将来において当社グループ事業に関連する法制、税制等の変更または制定がなされた場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、権利の制限等が発生する可能性があります。当社グループの事業展開、業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

特に不動産関連税制の変更がなされた場合には、事業用地取得費用の増加など事業コストが増加するほか、住宅購買客の意欲減退に繋がることもあり、当社グループの事業展開や業績に影響を及ぼし、また、保有資産価値の低下に繋がる可能性があります。

(5) 資産価値変動に関するリスク

当社グループが保有する販売用不動産や固定資産等の資産について、資産価値の著しい下落または収益性の低下が認識された場合には、棚卸資産の評価に関する会計基準および固定資産の減損に係る会計基準に基づく減損処理等により、当社グループの業績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは投資有価証券を保有していることから、株式相場等が下落した場合には、評価損の計上等により、当社グループの業績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、保有資産の変動に対し、VaR等を用いたリスク量の計量手法により保有資産変動リスクを数値化し把握管理しています。

(6) 自然災害、人災等に関するリスク

大規模な地震・風水害等の自然災害、突発的事故、火災、暴動、テロ等の人的災害が発生した場合には、当社グループが保有する不動産、設備等が毀損、滅失または劣化、さらには業務の継続が困難になるなど、当社グループの資産および事業に重大な影響を与えるおそれがあります。そのため、当社グループでは、これらの被害を軽減または防止するために保険の付保や事業継続計画の策定等の対策を講じていますが、想定外の災害等が発生した場合には、当社グループの事業展開、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 気候変動に関するリスク

気候変動に関しては、自然災害の激甚化等に伴う物理的リスクだけでなく、低炭素社会への移行における政策・法律・技術・市場などの諸制度や事業環境の変化に伴う移行リスクについても、重要な経営課題と認識しています。当社グループでは、これら経営課題の解決に向けて、代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ推進委員会を設置し、基本方針の企画立案など、当社グループ全体の統制・推進を図るとともに、重要課題（マテリアリティ）の解決に向けた取り組みを推進しています。

しかしながら、気候変動の急激な進行により、社会環境の変化や、さらなる規制の強化等が生じた場合には、当社グループの事業展開、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 事業地域の偏在に関するリスク

当社グループは東京都・埼玉県を中心に事業展開しているため、首都圏の景気動向は重要であります。特に賃貸用ビルは東京都・埼玉県の両エリアを中心に立地しており、同エリアにおける大規模地震その他の災害の発生および稼働率の低下、賃料水準の下落等、ビル賃貸市場における収益環境の変化は、当社グループの業績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、総資産に大きな割合を占める資産ほど、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等が生じた場合には、当社グループの業績、財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

(9) 保有ビルの建替に関するリスク

当社グループでは、保有ビルの資産価値・競争力維持の観点から長期修繕計画に基づき、計画的な修繕・メンテナンス・設備更新工事等を実施し、安全・快適なオフィス環境の提供に努めていますが、競争力向上の観点から戦略的にビルの建替えを図ることも想定されます。その際、一時的な費用、除却損の発生および建替え期間中に賃料が計上できない等の可能性があります。そのような状況に至った場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 外部業者等に関するリスク

当社グループにおいては、様々な業務において外部業者に業務を発注・委託していますが、例えば、宅地造成工事および建物新築工事においては、当社グループの基準により十分な技術を有する外部業者等に工事を発注するとともに、当社グループ内において、設計・施工の各段階において複数回のチェックを行うなど、建築基準法を遵守した万全の体制を整備しています。

しかしながら、設計・施工上の瑕疵（契約不適合）に起因して、売主としての当社グループの責任が問われるなど、不測の事態が発生した場合には、補修工事や補償費などの負担が発生する可能性があります。

また、工事発注先業者の業況、財務状況等が悪化し、当該業者が負うべき契約不適合責任が履行されないような場合にも、同様に当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

マンションの販売においては、一部の物件を除き他社に販売を委託しているほか、大型のマンションプロジェクトでは、企画段階から販売に至るまで他社との共同事業を多く行っています。しかしながら、委託先や共同事業者の状況等によっては販売委託や共同事業ができなくなる可能性があります。

このように外部業者や共同事業者の状況によって、当社グループの業績は影響を受ける可能性があります。

(11) 開発等に関するリスク

当社グループの事業においては、事業の品質やスケジュール管理を徹底していますが、サプライチェーンの停滞や混乱に起因する建築費の上昇や工期の遅れなどが発生した場合、開発・販売計画の変更・中止が余儀なくされる可能性があります。その場合は、当社グループの事業展開、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 建築費用等の増加に関するリスク

当社グループの事業においては、資材価格や労務費が高騰するなどの建築費用の増加リスクにさらされていることから、建築費用の動向を注視し、そのコントロールに努めています。しかしながら、建築費用の増加分を販売価格や賃料に転嫁することができない場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(13) 競合に関するリスク

不動産事業における事業用地の仕入れにつきましては、当社グループ独自のソーシングに加え、金融機関、不動産業者、または共同事業先等から情報を入手し、事業用地の用途、立地条件、周辺環境、権利関係、建物建築に関する規制および価格等について事前に調査・分析を行い、その結果を踏まえたうえで取得することとしていますが、同業他社との競合により、想定通りの仕入れができない可能性があります。また、介護事業においても、競合等により新たな入居者の確保が困難となり、入居者が減少する可能性があります。

このように同業他社との競合が発生した場合には、事業機会の喪失や費用の増加をもたらす、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 情報セキュリティに関するリスク

当社グループにおいては、個人情報を含む多数の顧客情報等を取扱い、また、保有しておりますが、これらの管理・保管については「情報セキュリティ基本方針」などの関連諸規程の整備、役職員の教育・啓蒙を行うなど、万全な体制整備に注力しています。しかしながら、サイバー攻撃等により、個人情報を含む顧客情報等の漏洩や改ざんなどが生じた場合には、社会的信用の失墜により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 人材に関するリスク

就業環境の変化や少子高齢化の進展等により、人材の継続的な確保・育成が困難となった場合、当社グループの持続的な成長が損なわれ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。特に専門性の高い人材については、その確保が極めて重要であると認識しており、当社グループでは専門職コースの新設を含む新たな人事制度を導入しました。今後も、多様性を受け入れる企業風土の確立に向け、ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンへの取り組みを強化してまいります。

(16) リそなグループ（株式会社りそなホールディングスおよび同社の連結子会社）との関係について

当社の前身は、1950年11月に株式会社埼玉銀行（現株式会社りそな銀行）の店舗ビルの管理および賃貸を行うことを目的に、同行の出資により設立された株式会社八重洲口ビルディングであります。現在、当社グループの経営は、りそなグループから独立していますが、設立時の経緯から、現時点において、りそなグループは当社グループの主要な取引先となっております。

当社グループは、今後もしそなグループと安定的な取引を継続していく方針であります。りそなグループの事業政策および取引方針の変更等により、同社グループとの関係に変化が生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(17) コンプライアンス・法令遵守に関するリスク

当社グループはコンプライアンスを経営の最重要課題と位置付け、グループ共通の行動規範たる「大栄グループ倫理綱領」を定めているほか、「コンプライアンス規程」を定めその遵守を徹底しています。しかしながら、予期せぬ状況により法令等に抵触する事態が生じた場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績およびキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は、以下のとおりであります。

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

経営成績の状況

日本銀行によるマイナス金利政策の解除から始まった当連結会計年度の我が国経済は、為替と物価の上昇に雇用・所得環境の改善が追い付かず、景気回復が実感に乏しい状況で推移しました。また、雇用回帰を狙う米政権の誕生で世界のパラダイムは一変、高まる地政学リスクや地球規模の自然災害も重なり、年度後半から内憂外患の様相が強まっています。

当不動産業界におきましても、その事業特性から有利子負債への依存度が高く、市中金利の上昇に伴い資金調達コストが増加するなか、資材高騰や人手不足に起因して建築費が上昇（工期は長期化）する一方で、海外資金の大量流入により主要アセットの期待利回りは軒並み低下しているため、不動産商品の企画・開発が難しくなるなど厳しい事業環境に置かれています。

このような事業環境のもと、当社グループでは、当連結会計年度において新紙幣の肖像として登場した渋沢栄一所縁の企業として、順理則裕（道理に順いなすべきことを為す）の原点に立ち返り、「－苦中有楽－窮地こそ飛躍のチャンス、活路を見出す」を年度スローガンに、収益性と公益性の両立に取り組み体幹（耐力（レジリエンス）と体力（サステナビリティ））の強い会社を目指す新たな中期経営計画（フェーズ 2024～2026年度）をスタートさせ、各重点施策に精励恪勤に取り組んでまいりました。

この結果、当連結会計年度は、オフィス等管理不動産の稼働率が過去最高の99.2%となり賃貸収入が安定的に推移したことに加え、仲介部門における取扱高の増加や各事業での販売用不動産の売却が順調に進んだことから、営業収益は42,026百万円（前期37,152百万円、前期比13.1%増）と過去最高を更新しました。

また、営業利益は6,077百万円（前期7,459百万円、前期比18.5%減）、経常利益は5,750百万円（前期7,351百万円、前期比21.8%減）と仕入価格上昇に伴う物件売却粗利益の減少、租税公課や修繕管理費等のコスト増によって減益となりましたが、前中期経営計画（フェーズ 2021～2023年度）期間中に全てのストレス事象（低効率資産）についてフォワード・ルッキングに抜本処理を行ったことから、当連結会計年度は特別損失が少額に留まり、親会社株主に帰属する当期純利益は4,031百万円（前期2,769百万円、前期比45.6%増）と現行経営計画（長期ビジョン）を開始した直近7期で最高益を計上しました。

営業収益	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益
420億 26百万円	60億 77百万円	57億 50百万円	40億 31百万円
第84期比 13.1%増 →	第84期比 18.5%減 →	第84期比 21.8%減 →	第84期比 45.6%増 →

当連結会計年度の事業活動		※単位未満四捨五入
主要な財務等の結果		主な取組・トピックス
成長性 営業収益 (連結過去最高値を更新)	420億円	●外部格付「投資適格」維持 (2022年にBBB+を取得) BBB+ 安定的
安全性 自己資本比率 (純資産額 569億円)	33.9%	●サステナブルファイナンス実行 (3期連続SDGs関連資金調達) 総額 50億円
バランス ネットD/Eレシオ (ネットデット 600億円)	1.1倍	●保有物件は概ねフル稼働 (成増大栄ビル・新規オープン) 99.2%
償還能力 EBITDA倍率 (EBITDA 79億円)	7.6倍	●賃上げの継続実施 -22年度～ (2025年度は4.9%) 累計 17.9%
配当還元 配当/一株当たり (普通配当-増配継続)	41.00円	●アセット別-私募ファンド組成 (DOF2号、DRF2号) 総額 107億円

セグメントごとの業績は、次のとおりであります。



当連結会計年度末における賃貸・管理する建物数は、前年度末比1棟増の64棟となり、稼働率は過去最高の99.2%（前年度末98.8%）と、高水準で推移しております。

当連結会計年度では、既保有物件である「大栄ツインビルN館」に隣接する「金周ビル」（さいたま市）を取得、また「成増大栄ビル」（板橋区）の共同住宅ゾーン（パークアクシス成増二丁目）と「ザ・パークハウス川越タワー」（川越市）の商業ゾーンのそれぞれ本格稼働が営業収益を大きく後押ししました。退去区画のリーシングも順調に進捗しており「大宮門街」（さいたま市）商業棟1階のリテナントが完了、埼玉初出を含めて4店舗がオープンし集客・回遊性が向上したほか「川口再開発ビル」（川口市）は2025年5月に「三井ショッピングパーク ららテラス川口」としてリニューアルオープンすることが決定しました。



さらに当社グループ（「京橋大栄ビル」（中央区））が一部参画する「京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業」においても、組合の設立が認可されるなど着実な進捗が見られました。

このほか、りそなグループのプライベートリートや店舗開発ファンドを中心に積極的にエクイティ出資を行いました。一方で、投資拡大に伴う資金負担の軽減を目的に当連結会計年度に取得した幕張新都心のランドマークビル「ワールドビジネスガーデン」（千葉市）の準共有持分を、流動化により合同会社（DOF 2号）に譲渡してキャッシュ・ポジションの調整を図りました。

〔マテリアリティ（環境）への主な取組〕としては、各オフィスビルへのグリーン電力導入や照明のLED化、空調設備の高効率化など脱炭素に向けた活動を積極的に展開しました。「平塚物流センター」（平塚市）では、太陽光発電設備の系統連系開始手続きに入っております。

このように当セグメントにおける事業は順調に進行しており、営業収益は17,121百万円（前期比5,990百万円増）、営業利益は4,438百万円（前期比877百万円増）と、売上・利益ともに大幅に増加しました。

都心部では開発を延期する大型プロジェクトも散見され、竣工時期は流動的ではあるものの、翌連結会計年度から2030年にかけてオフィスの大型供給が見込まれており、当社グループが強みとする中規模オフィスビルにおいても将来、二次空室リスクが懸念されています。

当社グループではかかる供給の影響や景況感を注視しつつ、今後ともお客様のニーズにきめ細かく適切に対処し、魅力あるオフィス環境を整備していくとともに、足元での物価や金利上昇を踏まえ、計画的に、賃料増額交渉や賃貸資産の入替えによるポートフォリオ強化に取り組み、基礎収益力（持続的に稼ぐ力）の改善を進めてまいります。

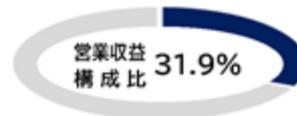


当連結会計年度も引き続き、重要ドミナントエリアであるさいたま市・川越市・川口市を中心に精力的に営業活動を行い、大型駐車場の管理受託や公用地の入札案件等にも積極的に参加するなど、駐車場数・駐輪場数の積み上げに努めてまいりました。

また、既存駐車場では機動的な料金変更（116ヶ所）による収益性向上に取り組むとともに、お客様の利便性向上策として新紙幣や多様な決済手段に対応した精算機への更新、EV充電器の設置等をすすめました。このほか、アイドリングストップ看板（73ヶ所）や太陽光パネル付き外灯（12ヶ所）の設置などサステナビリティ活動にも注力しました。

この結果、営業収益は3,488百万円（前期比155百万円増）、営業利益は759百万円（前期比19百万円増）と過去最高を更新した前連結会計年度をさらに上回る結果となりました。なお、当連結会計年度末の管理・運営する駐車場数は、前年度末比58ヶ所増の901ヶ所、収容台数は319台増の18,604台、重点施策としている駐輪場数は、前年度末比5ヶ所増の36ヶ所、収容台数は921台増の8,176台であります。

今後とも、これまでに培ってきたノウハウを駆使しながら、地域特性に応じた最適な駐車場・駐輪場のご提案に努め、MaaSの普及を見据えた有用性のある開発、高品質なサービス提供を通じて、安心・安全な街づくりに貢献してまいります。



当連結会計年度は「プリリアンコート久米川」（東村山市）、「イニシア吹田」（吹田市）、「ルネ花小金井ザ・レジデンス」（小平市）などマンション分譲が計画を上回るペースで好調に推移しました。また、収益不動産事業では「サンクレスト南砂町」（江東区）を売却、「名古屋AHビル」（名古屋市中区）、「S-RESIDENCE堀田駅前」（名古屋市中区）、「グレイスコート北18条」（札幌市）の3物件は流動化により合同会社（DRF 2号）に譲渡しました。

〔カーボンニュートラルへの取組〕も強化しており、マンション分譲事業では今後竣工を予定する「プリリアンコート朝霞本町」（朝霞市）でZEH-M Orientedの認証を取得したほか、戸建分譲事業においても「プリリアンコート東浦和」（さいたま市）や「プランシエラガーデン船橋日大前」（船橋市）では長期優良住宅の仕様を採用しています。

しかしながら、「ザ・パークハウス川越タワー」（川越市）、「MIMARU東京 池袋」（豊島区）等の、前連結会計年度において売上計上した大型プロジェクトの反動減により、当連結会計年度の営業収益は13,408百万円（前期比4,288百万円減）、営業利益は1,171百万円（前期比3,408百万円減）と大幅な減収減益となりました。

住宅市場では、建築費の急激な上昇に伴い販売価格が高止まりするなか、金利の先高感により購入マインドが低下するなどの調整局面が続いており、十分注意していく必要があります。当社グループでは、大型物件についてはシェアアウトにより事業リスクの分散を図るとともに、厳選仕入とコスト・スケジュール管理を徹底して収益性の改善に努めてまいります。併せて短サイクルの戸建分譲プロジェクトやブリッジ案件も、事業性を慎重に見極めた上で対応してまいります。



当セグメントは仲介・買取再販事業と3つのソリューション事業（地域ビジネス〔開発系〕・CRE〔戦略系〕・営業〔バリューアド系〕）で構成されています。

地域ビジネスソリューション事業では、かねてより事業化に取り組んできた「坂戸インターチェンジ地区土地区画整理事業」において、同地区が埼玉県県の都市計画決定により2025年1月10日に市街化区域に編入されたことを受け、当該地を取得し、造成等用地整備の手配や進出企業の選定に注力するなど〔新たな産業基盤づくりに向けた取組〕を加速させました。

CREソリューション事業では、上場企業を中心とする〔戦略支援先〕との関係強化を図り、的確なニーズ把握により最適な資本効率改善策を提案しました。また、ビジネスマッチング契約を締結している地域金融機関からの相談を通じて、18社の新たなパイプラインを開拓しました。

仲介・買取再販事業を展開する各支店（さいたま、川越、東京）においては、金融機関・税理士等とのネットワークがよりいっそう拡充され、新たに加わった買取再販業務の成果も定着化、当連結会計年度では仕入2件、販売成約2件、案件ストック3件と好循環に繋がっています。

営業ソリューション事業では、積極的に事業機会を獲得して、テナント立退や賃料増額交渉、建物バリューアドなどのノウハウを着実に吸収しました。さらに効率的な在庫回転を実現するべく、当連結会計年度では「エシカルコート光が丘」（練馬区）、「Celestia」（札幌市）「ホワイトレジデンス」（世田谷区）、「八木ビル」（目黒区）、「Residence Tower Clematis」（小金井市）の5物件の売却により、4,222百万円（前期比2,257百万円増）を売上計上しました。

この結果、当連結会計年度は営業収益6,863百万円（前期比3,072百万円増）、営業利益1,852百万円（前期比1,207百万円増）と大きく伸ばしました。

引き続き、近視眼的な個々の取引から離れ、業務の基礎となる仲介・買取再販事業、プロフェッショナルが求められる各ソリューション事業を通じて人材力を強化し、これにより当社グループの競争力・成長力をさらに向上させ、地域やお客様の期待にお応えしてまいります。

有料老人ホーム	営業収益 1,014 百万円	営業損失 (△) 6 百万円
	(前期比 3.9% 減少)	(前期比 —)



当連結会計年度は、各種新規入居特典キャンペーンを継続的に展開したほか、インターネット広告や介護関連検索サイトなどのWEBツールを意欲的に取り入れました。さらに単身者・夫婦のみ高齢者世帯の需要取込に後見制度や身元保証会社の活用を推し進めました。

また、ご家族もご入居者も満足する施設を目指して、入居者アンケートをもとに、館内照明のLED化や外壁の全面改修など大規模な設備投資を前倒して実施しました。東西1階の庭付き居室をはじめ、空室も順次改装をはじめております。

職員に向けては、2024年7月からベースアップを行い処遇改善等の手当も拡充、併せて「介護記録システム」の利用を定期巡回・訪問介護業務に広げて業務を省力化しました。前連結会計年度から開始した見守り支援システム（眠りスキャン）とケアコール・スマートフォンとの連動化を含めて当施設での〔DX化〕は着実に進行しており、創出された時間で、介護職等のリーダー養成や認知症ケア向上等のための各種研修への参加人数も増加しています。

〔マテリアリティ（地域社会）への主な取組〕としては、2024年9月から、未来ある子どもたちの安全を守る「子供110番の家」の活動を開始しました。このほか、熊谷市・熊谷警察署と「熊谷市防犯のまちづくり協定」を締結して、2025年3月には楓コートのご入居者さまを対象に、熊谷警察署による「特殊詐欺被害防止セミナー」を開催しました。

このような取り組みの結果、入居者数は前年度末比2名の増加（244名）に転じ、利用可能居室の稼働率も1.1ポイント上昇（82.1%）しました。年度後半からは新規問い合わせ件数（前期比113件増）や施設見学数（前期比47件増）、体験入居やホテルステイも並行して増加しており、翌連結会計年度は過去最高の新規入居者数の確保を計画しています。

他方で、前連結会計年度は、断続的に生じる新型コロナウイルス感染症の施設内感染リスクを考慮して営業活動を自粛したため、入居者数が242名（前々年度末比11名減）まで大幅に落ち込みましたが、この影響が当連結会計年度の平均入居者数を下押し、営業収益は1,014百万円（前期比40百万円減）、光熱費や処遇改善等による人件費の増加も加わり、6百万円の営業損失（前期は32百万円の利益）となりました。

施設が所在する埼玉県は、介護ニーズの高い85歳以上の高齢者人口が全国トップクラスのスピードで増加、2040年には高齢化率は33.3%となるといわれており、介護需要のさらなる高まりが見込まれております。今後とも、この潜在する需要をしっかりと取り込むとともに、地域との連携を強化し埼玉県での在宅ケアや訪問介護を含む包括的な高齢者支援体制の構築に少しでも貢献できるよう、真摯に〔諸課題〕に取り組んでまいります。

財政状態の状況

（資産）

当連結会計年度末における総資産は167,769百万円となり、前年度末と比べ6,482百万円の増加となりました。このうち流動資産は56,522百万円となり、前年度末と比べ743百万円の増加となりました。これは「現金及び預金」が6,273百万円減少した一方で、地域ビジネスソリューション事業での「土地区画整理事業」において、当該用地を取得したこと等により「販売用不動産」が7,031百万円増加したことが主な要因であります。

また、固定資産は111,246百万円となり、前年度末と比べ5,738百万円の増加となりました。ビル賃貸事業における「成増大栄ビル」の竣工や「金周ビル」の取得等で有形固定資産が3,319百万円増加したことや、その他有価証券の評価益と新たな出資等で「投資その他の資産」が2,432百万円増加したことが主な要因であります。

（負債）

当連結会計年度末における負債は110,884百万円となり、前年度末と比べ2,923百万円の増加となりました。これは事業用資産の取得等により借入金が増加したことが主な要因であります。なお、有利子負債残高（利息を支払っているすべての負債）は92,154百万円となり、前期末比3,096百万円の増加となりました。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産は56,885百万円となり、前年度末と比べ3,558百万円の増加となりました。このうち株主資本は、前年度末と比べ「利益剰余金」が3,530百万円増加したことにより、44,500百万円となりました。

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」（以下「資金」という。）は、営業活動により1,646百万円、投資活動により7,107百万円それぞれ減少し、財務活動により2,516百万円増加したことから、前期と比べ6,237百万円の減少となり、31,966百万円となりました。

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

	2024年3月期	2025年3月期	前期比増減
営業活動によるキャッシュ・フロー（百万円）	9,334	1,646	10,980
投資活動によるキャッシュ・フロー（百万円）	4,076	7,107	11,184
財務活動によるキャッシュ・フロー（百万円）	1,123	2,516	+3,640
現金及び現金同等物の期末残高（百万円）	38,203	31,966	6,237

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における営業活動による資金の減少は1,646百万円（前期比10,980百万円減少）となりました。これは主に、不動産賃貸収入および販売用不動産の売却の好調を主因とする「税金等調整前当期純利益」5,751百万円に加え、「減価償却費」1,776百万円、「仕掛販売用不動産の減少額」517百万円等の資金増加があった一方で、土地区画整理事業における用地取得等に伴う「棚卸資産の増加額」6,981百万円や「利息の支払額」812百万円、「法人税等の支払額」2,478百万円等の資金減少があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における投資活動による資金の減少は7,107百万円（前期比11,184百万円減少）となりました。これは主に、「定期預金の払戻による収入」2,188百万円、「投資有価証券の払戻による収入」2,347百万円等の資金増加があった一方で、物件の建替・取得による「有形及び無形固定資産の取得による支出」5,244百万円、積極的な不動産私募ファンド・リート案件への参画に伴う「投資有価証券の取得による支出」4,671百万円等の資金減少があったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度における財務活動による資金の増加は2,516百万円（前期比3,640百万円増加）となりました。これは主に、「借入金の返済による支出」17,203百万円や「社債の償還による支出」3,500百万円等の資金減少があった一方で、「借入れによる収入」23,800百万円や「コマーシャル・ペーパーの発行による収入」500百万円等の資金増加により、「営業活動によるキャッシュ・フロー」および「投資活動によるキャッシュ・フロー」の不足を下支えしたことによるものであります。

生産、受注および販売の実績

(a) 生産、受注の実績

当社グループの事業内容は不動産関連事業のため、生産につきまして該当事項はありません。また、受注につきましては、当社グループの営業収益に対して重要な影響を及ぼしていないため、記載を省略しています。

(b) 販売の実績

当連結会計年度における営業収益をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

	2024年3月期	2025年3月期	前期比増減
ビル賃貸（百万円）	11,131	17,121	53.8%
駐車場（百万円）	3,333	3,488	4.7%
住宅（百万円）	17,697	13,408	24.2%
不動産営業（百万円）	3,791	6,863	81.0%
有料老人ホーム（百万円）	1,055	1,014	3.9%
報告セグメント計（百万円）	37,008	41,897	13.2%
その他（百万円）	191	187	1.8%
合計（百万円）	37,199	42,084	13.1%

最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績および当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	2024年3月期		2025年3月期	
	金額（百万円）	割合（%）	金額（百万円）	割合（%）
大栄レジデンシャルファンド2号合同会社	-	-	5,416	12.9
DOF2号合同会社	-	-	5,287	12.6

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識および分析・検討内容は以下のとおりです。
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。
経営方針・経営戦略・経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、ディスラプティブ（非連続）な経営環境の変化に対処するため、当連結会計年度から、長期ビジョン（経営計画：2018～2026年度）からバックキャストして策定した〔中期経営計画（ - フェーズ - 2024～2026年度）〕をスタートさせました。

かかる新たな中期経営計画は、これまでの中期経営計画（フェーズ、 ）を振り返り、改めて「変革・拡張・体験・入替」をキーワードに課題の洗い出しを行ったものであります。各課題に対する主な〔新たな取組〕は次のとおりであり、概ね計画どおりに進捗しています。

X (かける) の視点	視点 (フォーカス)	Focus on the Next 〇〇〇
-X-formation / <u>変革</u> Workforce-Transformation	デジタル (DX)	完全ペーパーレス化、情報DBの整備、セキュリティ、生成AI
	グリーン (GX)	脱炭素投資の促進、ZEH開発・ビルZEB化、森林保護活動 他
	人材/財 (WX)	要員・人件費計画等の見直し、オペレーション改革の総仕上げ
e-X-pand / <u>拡張</u>	ビジネス (Biz)	仕入ルート拡張、主要金融機関G・連携強化、私募リート組成MA案件の取組、土地を創る施策、業界内・ブランディング
	マーケット (Mkt)	ビジネスマッチング拡大、海外（不動産）展開、地方拠点都市
	キャリア (Career)	エキスパート人材育成、他社派遣研修（交流）、即戦力の採用
e-X-perience / <u>体験</u>	エンプロイ (EX)	多様性・SDGs行動、人事評価制度、本社移転準備（日本橋）
	カスタマー (CX)	企業CRE戦略の深堀、各施設/付加価値策、WEBサイト見直し
e-X-change / <u>入替</u>	ローン ≡ (Loan)	借入金圧縮、ESGファイナンス活用、フォーメーション見直し
	エクイティ (Equity)	再開発等準備金の積立開始、持株会活性化、資本配分方針組換
	アセット (Asset)	ALM強化、リバランス（再配分）、再開発-リニューアル計画

当連結会計年度では、かかる〔新たな取組〕により、攻め（成長投資）と守り（財務規律）のバランスをしっかりと堅持したうえで、過去最高となる売上成長を実現いたしました。また、評価指標である自己資本比率は33.9%（前年度末33.1%）、ネットDEレシオ（（有利子負債 - 現金および預金）÷ 純資産額）は1.1倍（同1.0倍）、EBITDA有利子負債倍率は7.6倍（同5.5倍）となりました。引き続き、財務構成に留意しつつサステナビリティに軸足を置いた組織改革を進め、「身の丈に合った成長」を実現してまいります。

現行経営計画（2018～2026年度まで）の進捗 - 緩やかだが着実且つ持続的に成長 -							
中期経営計画 Phase I (成長基盤・構築)				Phase II (成長路線・具現化)			Phase III
(単位: 百万円)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	当年度実績
営業収益	31,902	21,995	20,791	27,315	24,050	37,152	42,026
営業利益	4,793	4,824	4,850	4,203	5,484	7,459	6,077
EBITDA	6,573	6,660	6,844	6,162	7,389	9,219	7,854
経常利益	4,240	4,288	4,450	3,989	5,175	7,351	5,750
当期純利益	2,844	2,655	2,876	2,476	3,488	2,769	4,031

当年度実績

自己資本比率 **33.9%**

ND/Eレシオ **1.1倍**

EBITDA倍率 **7.6倍**

フリーCF **△88億円**

経営成績の分析

(営業収益)

当連結会計年度の営業収益は、主力のビル賃貸事業において、当連結会計年度に竣工ならびに取得したオフィス等の賃料収入が安定的に推移したことに加え、各事業での販売用不動産の売上が大きく伸長したことから、前期比4,874百万円増加し、42,026百万円（前期比13.1%増）となりました。

概要については「(1) 経営成績等の状況の概要 経営成績の状況」をご参照ください。

(営業利益・経常利益)

当連結会計年度の営業利益は、販売用不動産の各プロジェクト利益の増加や駐車場事業での継続的な収益拡大があった一方で、住宅事業が、前連結会計年度において売上計上した大型プロジェクトの反動減により大幅な減益となったことから、前期比1,382百万円減少し、6,077百万円(前期比18.5%減)となりました。

また経常利益は、この営業利益の減少のほか、前連結会計年度での一過性の大口配当の剥落や支払利息の増加に伴い営業外収益費用差が悪化したため、前期比1,600百万円減少し、5,750百万円(前期比21.8%減)となりました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は、前期比1,261百万円増加し、4,031百万円(前期比45.6%増)となりました。前連結会計年度に比べ、投資有価証券の売却益が大きく減少しましたが、前中期経営計画(フェーズ 2021~2023年度)期間中に全てのストレス事象(低効率資産)についてフォワード・ルッキングに抜本処理を行ったことから、特別損失が少額に留まり、現行経営計画(長期ビジョン)を開始した直近7期で最高益を計上しました。

財政状態およびキャッシュ・フローの状況の分析

当社グループの当連結会計年度末における財政状態およびキャッシュ・フローは、「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

資本の財源および資金の流動性

当社グループの資金需要のうち主なものは、不動産(棚卸資産を含む)の取得・開発資金等であり、これら資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フロー(自己資金)のほか、金融機関からの借入金や社債(コマーシャルペーパーを含む)の発行により調達しています。

さらに、複数の金融機関と当座貸越契約を締結することにより、十分な資金の流動性を確保するとともに、資金調達に際しては、これら多様な調達手段から、時機に応じて最適な手段を選択することで、安定的な財源を確保し、あわせて調達コストの低減を図っています。

当連結会計年度では、「坂戸インターチェンジ地区土地区画整理事業」(坂戸市)等で棚卸資産が6,981百万円増加、さらに「成増大栄ビル建替え事業」(板橋区成増)等5,274百万円の設備投資を行ったほか、エクイティ出資を含む投資有価証券4,671百万円を取得しましたが、他方で、保有する投資有価証券や賃貸レジデンス・オフィスビルを売却して資金調達負担を軽減しております。なお、翌連結会計年度におきましては、重要な設備等の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はございません。

また当社グループでは、先行き不透明感が強い経済情勢等を鑑みて、「現金及び預金」を積み増す等の対応を行っており、当連結会計年度末の残高は32,203百万円となっております。

重要な会計上の見積りおよび当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しています。この連結財務諸表の作成にあたり、経営者は、資産、負債、収益および費用の報告額に不確実性がある場合、作成時に入手可能な情報に基づいて、その合理的な金額を算出するために見積りおよび仮定を用いていますが、これらの見積りおよび仮定に基づく数値は、実際の結果と異なる可能性があります。

連結財務諸表の作成に用いた会計上の見積りおよび仮定のうち、特に重要なものは、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)および(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

5【重要な契約等】

(1) 財務上の特約等の付されたローン契約

契約日	契約形態	相手方の属性	2025年3月末残高	借入期間	担保の有無	財務上の特約
2024年11月27日	シンジケーション方式によるチームローン契約	都市銀行および地方銀行	4,500百万円	自 2024年11月29日 至 2034年11月27日	なし	2025年3月期以降の単体の損益計算書において2期連続の経常損失とならないこと

2024年3月31日以前に締結された財務上の特約等が付されたローン契約につきましては、「企業内容等の開示に関する内閣府令及び特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」附則第3条第4項により記載を省略しております。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、当連結会計年度において、総額で5,274百万円の設備投資を実施しました。

そのうちビル賃貸事業において4,729百万円の設備投資を実施しました。

なお、前連結会計年度末において計画中であった主要な設備の新設のうち、「板橋区成増二丁目計画」(成増大栄ビル建替え事業)については2024年6月に竣工いたしました。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

名称または区分	所在地	セグメントの名称	用途	構造	建物延面積	土地面積	帳簿価額(百万円)				建築年月
					(㎡)		建物及び構築物	(注)1 土地等	(注)2 その他	合計	
八重洲口大栄ビル	東京都中央区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 地上12階 地下2階	10,479	906	1,998	5,373	0	7,372	2010年9月
日本橋大栄ビル	東京都中央区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上13階 地下2階	7,896	808	99	4,786	0	4,885	2009年1月購入
銀座大栄ビル	東京都中央区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上12階	5,332	680	1,376	4,471	0	5,848	2022年12月購入
渋谷東口ビル	東京都渋谷区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階 地下5階	区分所有 6,051	761 借地 535	446	3,440 借地権 329	0	4,217	1980年10月
成増大栄ビル	東京都板橋区	ビル賃貸	賃貸マンションおよび店舗	鉄筋コンクリート・鉄骨造 地上14階	5,132	1,522	2,355	928	38	3,322	2024年6月
名古屋第二埼玉ビル	名古屋市中村区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下2階	13,259	1,677	1,371	3,227	2	4,601	2002年3月購入
大栄パーク東心斎橋	大阪市中央区	駐車場	駐車場	鉄骨造陸屋根 地上4階	4,929	2,210	319	2,964	5	3,290	2015年3月購入

(注)1. 帳簿価額の「土地等」は、土地および借地権の帳簿価額を記載しております。

2. 帳簿価額の「その他」は、機械装置及び運搬具ならびにその他の帳簿価額の合計額を記載しております。

3. 区分所有の設備については、提出会社の持分のみを記載しております。

上記の他、提出会社が賃借している主要な転貸用建物は、次のとおりであります。

名称	所在地	セグメントの名称	用途	構造	延面積(㎡)
京橋TDビル	東京都中央区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地上8階地下1階	4,999
秋葉原大栄ビル	東京都台東区	ビル賃貸	貸事務所	鉄骨・鉄筋コンクリート造地上10階	7,031
りそな新橋ビル	東京都港区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造地上8階地下3階	2,832
浦和中央ビル	さいたま市浦和区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨・鉄筋コンクリート造地上8階地下2階	8,328
大宮門街	さいたま市大宮区	ビル賃貸	貸店舗	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造地上18階地下3階	3,544
四ツ橋グランスクエア	大阪市西区	ビル賃貸	貸事務所および店舗	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地上11階地下1階	6,682

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備等の新設、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	41,561,111
計	41,561,111

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2025年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2025年6月25日)	上場金融商品取引所名 または登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	12,921,111	12,921,111	-	単元株式数 1,000株
計	12,921,111	12,921,111	-	-

(注) 当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を要する旨の定めを設けております。

(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 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2004年3月31日 (注)	438,889	12,921,111	-	2,527	-	0

(注) 自己株式の消却

(5)【所有者別状況】

2025年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満 株式の状 況 (株)
	政府およ 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)	-	7	1	68	-	-	15	91	-
所有株式数 (単元)	-	1,500	543	10,041	-	-	826	12,910	11,111
所有株式数の 割合(%)	-	11.62	4.21	77.78	-	-	6.40	100.00	-

(注) 自己株式402,467株は、「個人その他」に402単元および「単元未満株式の状況」に467株を含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2025年3月31日現在

氏名または名称	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 (%)
富士倉庫運輸株式会社	東京都江東区枝川1-10-22	1,113	8.89
株式会社ジャノメ	東京都八王子市狭間町1463	785	6.27
むさし証券株式会社	さいたま市大宮区桜木町4-333-13	543	4.33
大栄管理株式会社	さいたま市大宮区宮町4-129	517	4.13
サイボー株式会社	埼玉県川口市前川1-1-70	502	4.01
損害保険ジャパン株式会社	東京都新宿区西新宿1-26-1	500	3.99
戸田建設株式会社	東京都中央区京橋1-7-1	400	3.19
文化シャッター株式会社	東京都文京区西片1-17-3	350	2.79
東京海上日動火災保険株式会社	東京都千代田区大手町2-6-4	341	2.72
不二サッシ株式会社	川崎市幸区鹿島田1-1-2	338	2.70
計	-	5,389	43.05

(注) 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は、小数点第3位以下を切り捨てて表示しております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025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)	普通株式 402,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 12,508,000	12,508	-
単元未満株式	普通株式 11,111	-	1単元(1,000株) 未満の株式
発行済株式総数	12,921,111	-	-
総株主の議決権	-	12,508	-

【自己株式等】

2025年3月31日現在

所有者の氏名または名称	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(%)
大栄不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町一丁目1番8号	402,000	-	402,000	3.11
計	-	402,000	-	402,000	3.11

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)【株主総会決議また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および保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行つた取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行つた取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行つた取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	402,467	-	402,467	-

3【配当政策】

配当政策につきましては、企業体質強化や将来の事業展開のため内部留保の充実に努めるとともに、株主各位に対する長期的かつ安定的な利益還元を努めていくことを基本方針としております。

また、当社は期末に年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、剰余金の配当の決定機関は株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記基本方針を踏まえ、収益状況および今後の事業展開を総合的に勘案した結果、普通配当を1円増配し1株につき41円といたしました。

内部留保資金につきましては、主に財務体質の維持・強化および将来の事業展開に必要な投資資金として活用し、企業価値向上に努めてまいります。

なお、当事業年度に係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(百万円)	1株当たり配当額(円)
2025年6月25日 定時株主総会決議	513	41

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

当社グループは、「社会に貢献し、お客様に必要とされる存在であり続ける」との企業理念のもと、良き企業市民として、当社グループを取り巻く多様なステークホルダーの信用・信頼を得ながら、持続的に企業価値を向上させるため、コーポレート・ガバナンスの実効性を高め、経営の公正性・透明性、業務の適正・適法性を確保し、また迅速な意思決定・業務執行等に努めてまいります。

企業統治の体制の概要および当該体制を採用する理由

当社は、効率かつ健全なグループ経営のため、企業統治の体制として取締役会、監査役会、執行役員制度を導入するとともに、経営会議、サステナビリティ推進委員会、リスク管理委員会等を設置し、運営しています。

当社では、執行役員制度の導入により、経営の意思決定・監督機能と業務執行機能の分離が図られていることから、取締役会による監督機能の強化および業務執行の明確化が図られており、さらに、監査役会においても、社外監査役の選任等により、経営および取締役への監視・監査機能は十分に発揮されていると考えています。

会社の機関の内容

会社の機関の内容は、提出日現在、以下のとおりであります。

(a) 取締役会

取締役会は、取締役8名（うち社外取締役1名）で構成され、「取締役会規程」に則り、法令および定款に定められた事項ならびに、当社の業務執行に関する重要事項について決定するとともに、取締役の職務執行全般を監督しています。取締役会は定時および臨時に開催され、定時取締役会は原則として毎月1回開催しています。取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べています。

取締役会の決定に基づく業務執行は、「組織職制規程」、「職務権限規程」による職務分掌および職務権限に従って行われ、相互牽制が働く仕組みが整備されています。

当事業年度においては、合計17回開催（定時12回・臨時5回）し、各取締役の出席状況は以下のとおりであります。

氏名	役職名	取締役会出席状況
石村 等	代表取締役社長兼社長執行役員	全17回中17回
小林 義信	代表取締役副社長兼副社長執行役員	全17回中17回
住田 守	取締役兼専務執行役員	全3回中3回
獅子倉 基之	取締役兼専務執行役員	全17回中10回
星合 洋	取締役兼専務執行役員	全14回中14回
立花 正人	取締役兼常務執行役員	全17回中17回
渡邊 敦	取締役	全17回中17回
緒方 右武	取締役（社外）	全17回中16回

当事業年度の取締役会では、株主総会、取締役および使用人人事、組織・規定、株式、資金調達、決算、内部統制システム整備に関する重要事項、その他の重要な業務執行について協議・決定し、もしくは報告を受けました。

(b) 監査役会

当社は監査役会設置会社であり、監査役会は、監査役4名（うち社外監査役3名）で構成されています。監査役会は監査役会規程に基づき原則月1回開催され、必要に応じて臨時に開催されています。

各監査役は、監査役会で策定された監査計画に基づき、取締役会等の重要な会議へ出席し、取締役の職務執行状況を監査するのにあわせ、各取締役、執行役員、子会社取締役等に対し、担当業務におけるリスクや課題についてヒアリングを実施、必要に応じて実査を行い、また、会計監査人、社内監査部門との連携により、各監査業務が効率的かつ実効的に行われるよう、相互に協力しています。なお、監査役から監査役補助者の設置を求められた場合は、監査役と協議のうえ適任者を配置する体制としております。

(c) 執行役員制度

当社では、経営の意思決定・監督機能と業務執行機能の分離、および当社事業に最適な業務執行体制を構築することを目的とし、執行役員制度を導入しています。

(d) 経営会議

取締役会に上程する重要議題の事前審議、取締役会の決定した経営方針・戦略に基づく個別の業務執行に関する意思決定、ならびに業務執行の方針および課題に関する情報共有等を目的として、常勤の取締役、部門長の任にある執行役員等から構成される経営会議を原則月2回開催し、業務執行の統括を行っています。経営会議には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べています。

(e) その他の重要な会議

〔部門長会議〕

経営管理および業務執行上の重要事項について、建設的な意見交換を行うための社長の諮問機関として、部門長の任にある執行役員等から構成される部門長会議を設置しています。同会議においては、個別の不動産計画等についても論点の整理や対応策の検討など、討議と調整を行っています。

〔営業会議〕

当社の経営方針および経営計画等を幹部社員に示達し徹底を図るため、取締役、執行役員および幹部社員等から構成される営業会議を毎年4月・10月に開催し、部門間の連携強化を図っています。

〔サステナビリティ推進委員会〕

サステナビリティ経営をグループ全体で横断的に推進するため、代表取締役社長を委員長、常勤の取締役、部門長の任にある執行役員等を構成員とし、サステナビリティに関連する活動方針や戦略の作成、目標設定やその進捗状況のモニタリングおよび評価、諸施策の審議等を行っています。

〔リスク管理委員会〕

コンプライアンス、情報セキュリティに関する重要事項、「リスク管理規程」に定めるリスク事象の把握・対応、リスク管理体制の適切な構築やその運用における実効性の確保を目的に、リスク管理委員会を設置しています。常勤監査役は、随時リスク管理委員会に出席し、必要に応じて意見を述べています。

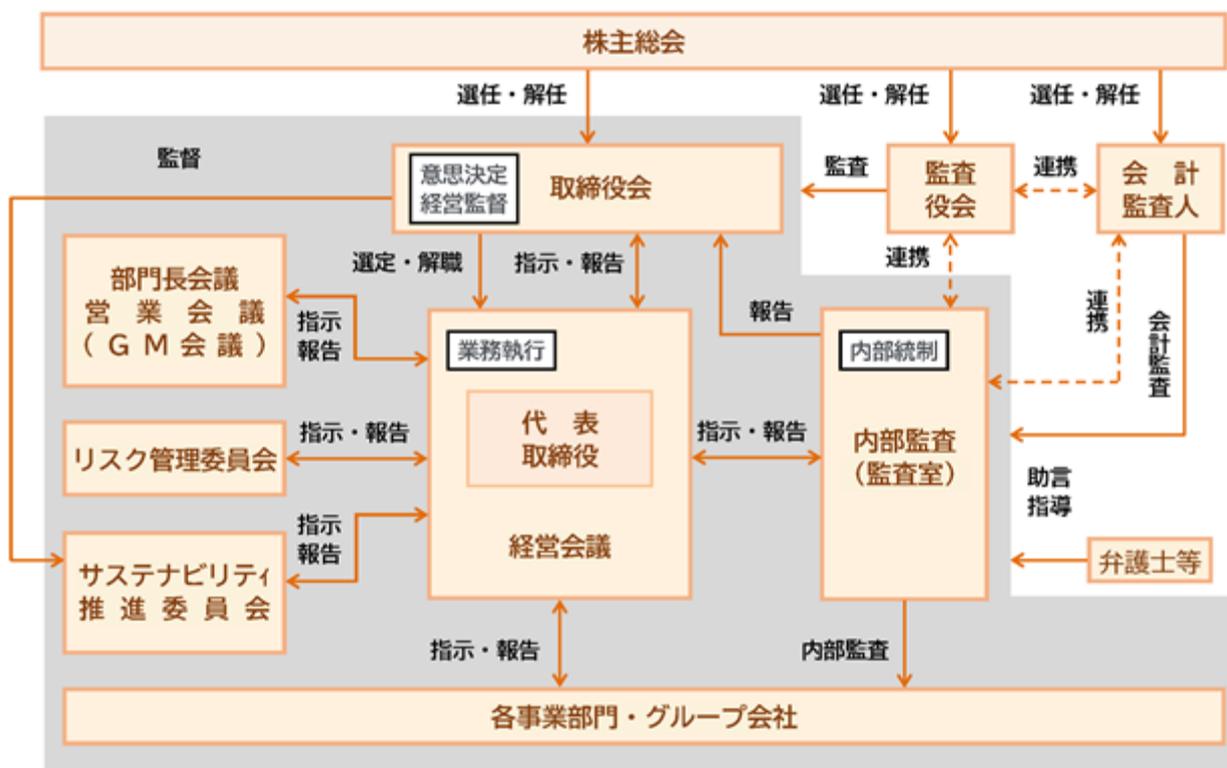
リスク管理委員会では、本社各部署からのヒアリング内容をもとに、抽出された項目について発生可能性および影響度を毎年評価し、その評価に基づいて重要リスクを特定、モニタリング検証を実施しています。

(f) 内部監査部門

当社は、執行部門から独立した会長直下にある監査室（人員2名）が、経営会議および取締役会において承認された内部監査実施計画に基づき、監査役の往査業務との協働連携を原則として、当社各部門およびグループ会社に対し定期的に業務監査を行い、その結果を会長宛報告のほか経営会議・取締役会に直接報告する、デュアルレポート体制を整えています。

また、認められた問題点については、改善に向けた提言を行うとともに、改善状況のフォローアップを行うことにより、内部監査の実効性を高めています。

コーポレート・ガバナンスの体制図



企業統治に関するその他の事項

当社は、会社法および会社法施行規則に基づき、次のとおり「内部統制システム構築の基本方針（当社の業務の適正を確保するための体制）」を取締役会にて決議し、その体制を整備・運用しています。

- (a) 当社の取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制
- ・ 当社は、コンプライアンス体制の基礎として当社および子会社共通の行動規範たる「大栄グループ倫理綱領」を定めているほか、「コンプライアンス規程」を定めており、この遵守を徹底する。
 - ・ 取締役会については、「取締役会規程」が定められ、その適切な運営が確保されており、取締役間の意思疎通を図るとともに相互に職務執行を監督し、必要に応じて外部の専門家を起用し法令・定款違反行為を未然に防止する。また、取締役が他の取締役の法令・定款違反行為を発見した場合は直ちに監査役会および取締役会に報告し、その是正を図る。
 - ・ 当社は監査役会設置会社として「監査役会規程」が定められ、監査役は監査役会の決定した方針・計画等に従い監査を行い、取締役の職務執行を監査するほか、当社の法令・定款遵守体制および内部通報システムの運用・管理に問題があると認めるときには、取締役会に意見を述べるとともに改善策の策定を求めることができる。取締役会は問題点の把握と改善を行う。
 - ・ コンプライアンスの統括のため「コンプライアンス統括責任者」を置き、コンプライアンスおよび内部統制の体制強化を図るため、コンプライアンス室を置く。また、コンプライアンス違反の未然防止と早期解決を図ることを目的に、当社および子会社共通の「企業倫理ヘルプライン規程」に基づきその運用・管理を行う。
 - ・ 内部監査部門として執行部門から独立した監査室を置く。
 - ・ 当社および子会社は、市民社会の秩序、安定に脅威を与える反社会的勢力に対しては、毅然とした姿勢で組織的に対応する。
- (b) 当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制
- ・ 取締役の職務執行に係る情報の保存については、「文書取扱保存規程」に基づき適切かつ確実に検索性を有する状態で保存・管理する。
 - ・ 情報の管理については、「情報セキュリティ基本方針」および「個人情報保護方針」に基づき適切に管理するとともに、IT等の活用により情報管理の高度化に努める。
- (c) 当社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- ・ リスク管理体制の基礎として「リスク管理規程」を定め、リスク管理委員会を設置する。リスク管理委員会は当社のリスク管理全体を統括し、リスク管理に関する方針・課題・対策等について協議し、重要事項について経営会議、取締役会に諮る。
 - ・ また、気候変動等のサステナビリティ経営におけるリスクについては、サステナビリティ推進委員会にて一元的な管理を行う。
 - ・ 経営に重大な影響を及ぼす不測の事態が発生した場合には「危機管理規程」、「災害対策規程」等に沿った緊急時体制を速やかに構築し、被害の拡大防止・業務の早期復旧を図る。
- (d) 当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
- ・ 取締役会における迅速かつ的確な意思決定への寄与を目的として、「取締役会規程」に基づき経営会議を設置し、経営目標、戦略、諸計画および予算・決算等経営に係る重要事項の審議を行うものとする。
 - ・ 取締役会の決定に基づく業務執行については、「組織・職制規程」「職務権限規程」において定めるそれぞれの職務分掌および職務権限に従いこれを行う。
- (e) 当社およ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
- ・ 子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制
当社が定める「子会社管理規程」に基づき、子会社の営業成績、財務状況その他の重要な情報について当社への定期的な報告を義務づけるものとする。
 - ・ 子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
当社は、当社グループのリスク管理を担当とする機関としてリスク管理委員会を設置し、グループ全体のリスクマネジメント推進にかかわる課題・対応策を審議する。
 - ・ 子会社の取締役等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
当社は、当社グループにおける年度予算を策定し、毎事業年度ごとのグループ全体の重点経営目標および予算配分等を定める。
 - ・ 子会社の取締役等および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制
当社は「大栄グループ倫理綱領」を定め、当社グループのすべての役職員に周知徹底する。
 - ・ その他当社およ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
監査室は子会社に対して、年度毎の内部監査計画に基づき、原則として年1回以上の監査を行う。また、監査役と連携し、子会社の適正な業務運営を確保するため、必要に応じて改善策の助言・指導を行う。

- (f) 当社の監査役がその職務を補助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事項、その取締役から独立性に関する事項および当該使用人に対する監査役の指示の実効性の確保に関する事項
- ・ 必要に応じ監査役がその職務を補助すべき使用人として、当社の使用人から監査役補助者を任命することとする。その場合監査役補助者の評価は監査役が行い、監査役補助者の任命、解任、人事異動、賃金等の改定については監査役会の同意を得た上で取締役会が決定することとし、取締役からの独立性を確保するものとする。
 - ・ 監査役がその職務を補助すべき使用人は、他部署の使用人を兼務せず、もっぱら監査役の指揮命令に従うものとする。
- (g) 当社の監査役への報告に関する体制その他当社の監査役が実効的に行われることを確保するための体制
- ・ 当社の取締役および使用人ならびに子会社の取締役、監査役、業務を執行する社員および使用人またはこれらの者から報告を受けた者は、当社の業務または業績に影響を与える重要な事項について当社の監査役に報告をするものとする。また、当社の監査役はいつでも必要に応じて、当社の取締役および使用人ならびに子会社の取締役、監査役、業務を執行する社員および使用人またはこれらの者から報告を受けた者に対して報告を求めることができるものとする。
 - ・ 当社は、当社の監査役へ報告を行った当社グループの役職員に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの役職員に周知徹底する。
 - ・ 内部通報制度としての「企業倫理ヘルプライン規程」の適切な運用を維持することにより法令・定款違反その他のコンプライアンス上の問題について、監査役への適切な報告を確保するものとする。
 - ・ 当社は、監査役がその職務を執行する上で必要な費用の前払い等の請求をしたときは、当該費用または債務を負担する。
 - ・ 監査役会は、監査の実効性を一層確保すべく、代表取締役・会計監査人とそれぞれ定期的に意見交換を行う。

役員報酬の内容

当社の2025年3月期における役員報酬は以下のとおりであります。

取締役に対する報酬	197百万円	(うち社外役員 30百万円)
監査役に対する報酬	41百万円	
合計	239百万円	

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、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、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めています。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めています。

取締役の定数

当社の取締役は3名以上とする旨定款で定めています。

補償契約の内容の概要

該当事項はありません。

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、被保険者が自身の職務執行に起因して負担することになる争訟費用や法律上の損害賠償金を補填することとしています。

なお、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者による犯罪行為に起因する損害等は、補填の対象外としております。当該役員等損害保険契約の被保険者は当社の取締役、監査役および執行役員であり、全ての被保険者について、その保険料を当社が負担しています。

責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法427条第1項の規定に基づき、各取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）および各監査役との間で、同法第423条第1項の責任を法令が規定する額まで限定する契約を締結しています。なお、当該責任限定が認められるのは、当該各取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）または各監査役が、責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

取締役および監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であったものを含む。）および監査役（監査役であったものを含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において取締役会の決議によって免除することができる旨定款に定めています。

株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める特別決議について、議決権を行使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定款に定めています。

(2)【役員の状況】

役員一覧

男性12名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役会長 (代表取締役)	石村 等	1953年5月19日生	1976年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行)入行 2006年6月 株式会社りそな銀行代表取締役副社長 2008年6月 同行シニアアドバイザー 2009年6月 当社顧問 2009年6月 当社取締役兼副社長執行役員ビル事業本部長・住宅事業部管掌 2010年6月 当社代表取締役社長 2014年6月 当社代表取締役社長兼社長執行役員 2015年12月 株式会社オープンハウス(現株式会社オープンハウスグループ)社外取締役(現任) 2016年6月 株式会社高麗川カントリー倶楽部取締役(現任) 2016年7月 大栄不動産デベロップメント株式会社(現大栄不動産投資顧問株式会社)取締役 2018年6月 株式会社地域経済活性化支援機構社外取締役(現任) 2019年6月 公益財団法人日本フィルハーモニー交響楽団評議員(現任) 2021年9月 株式会社地域経済活性化支援機構地域経済活性化支援委員会委員長(現任) 2025年6月 当社代表取締役会長(現任)	(注)3	20
取締役社長 (代表取締役)	小林 義信	1964年3月1日生	1986年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行)入行 2019年4月 株式会社埼玉りそな銀行常務執行役員埼玉中央地域営業本部長 2021年4月 当社顧問 2021年6月 当社取締役兼常務執行役員不動産営業本部副担当 2021年7月 当社取締役兼常務執行役員不動産営業本部副本部長 2022年4月 当社取締役兼専務執行役員不動産営業本部副本部長 2023年6月 当社取締役兼専務執行役員不動産営業本部長 2024年4月 当社代表取締役兼副社長執行役員プロパティ事業本部管掌兼不動産営業本部管掌 2025年6月 当社代表取締役社長兼社長執行役員(現任)	(注)3	10
取締役 グループガバナンス 担当	獅子倉 基之	1965年12月15日生	1988年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行)入行 2022年4月 株式会社埼玉りそな銀行取締役兼専務執行役員融資部担当 2023年4月 当社顧問 2023年6月 当社取締役兼専務執行役員プロパティ事業本部副本部長兼ビル事業部担当 2024年4月 当社取締役兼専務執行役員企画財務本部管掌兼総務人事本部管掌 2025年6月 当社取締役兼専務執行役員グループガバナンス担当(現任)	(注)3	-
取締役 プロパティ事業本部長兼ビル事業部担当 兼住宅事業部担当	星合 洋	1963年4月29日生	1986年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行)入行 2004年4月 株式会社埼玉りそな銀行南浦和支店長 2006年9月 フェデックスインコース・ジャパン株式会社代表取締役 2007年2月 当社ビル事業部副部長 2009年4月 当社ビル事業部長 2016年4月 当社住宅事業部長 2017年4月 当社執行役員住宅事業部長 2018年1月 当社執行役員住宅事業部担当兼住宅事業部長 2020年5月 当社執行役員住宅事業部担当 2021年4月 当社上席執行役員住宅事業部担当 2022年4月 当社常務執行役員住宅事業部担当 2023年4月 当社上席常務執行役員住宅事業部担当 2024年4月 当社専務執行役員ビル事業部担当兼住宅事業部担当 2024年6月 当社取締役兼専務執行役員ビル事業部担当兼住宅事業部担当兼営業ソリューション部担当 2025年6月 当社取締役兼専務執行役員プロパティ事業本部長兼ビル事業部担当兼住宅事業部担当(現任)	(注)3	11

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役 総務人事本部長	立花 正人	1961年11月22日生	1985年4月 株式会社埼玉銀行（現株式会社りそな銀行）入行 2015年10月 株式会社埼玉りそな銀行内部監査部グループリーダー 2017年4月 当社総務部長 2019年1月 当社理事総務部長 2020年4月 当社執行役員総務部長 2021年6月 当社取締役兼執行役員総務部長 2021年7月 当社取締役兼執行役員総務人事本部長 2022年4月 当社取締役兼上席執行役員総務人事本部長 2023年6月 当社取締役兼常務執行役員総務人事本部長 2025年6月 当社取締役兼上席常務執行役員総務人事本部長（現任）	(注)3	-
取締役 企画財務本部長	黒田 悟史	1965年3月25日生	1987年4月 株式会社埼玉銀行（現株式会社りそな銀行）入行 2017年4月 株式会社りそな銀行上野支店長 2019年4月 当社経営管理部長 2020年1月 当社理事経営管理部長 2021年4月 当社執行役員経営管理部長 2021年6月 グリーンフォレストケア株式会社取締役（現任） 2021年6月 株式会社大栄建築事務所取締役（現任） 2021年6月 大栄不動産デベロップメント株式会社（現大栄不動産投資顧問株式会社）取締役（現任） 2021年7月 当社執行役員企画財務本部長 2023年6月 当社上席執行役員企画財務本部長 2024年4月 当社常務執行役員企画財務本部長 2025年6月 当社取締役兼常務執行役員企画財務本部長（現任）	(注)3	-
取締役	渡邊 敦	1952年4月10日生	1976年4月 当社入社 2001年6月 当社事業企画部業務開発グループ部長 2002年6月 当社取締役兼執行役員事業開発部長 2004年6月 当社取締役兼執行役員不動産運用本部副本部長・企画開発部長 2005年4月 当社取締役兼執行役員不動産運用本部副本部長 2007年6月 当社取締役兼常務執行役員不動産運用本部副本部長 2009年6月 当社取締役兼常務執行役員ビル事業本部副本部長 2012年6月 株式会社大栄建築事務所代表取締役社長 2014年6月 当社取締役兼上席常務執行役員ビル事業本部副本部長 2016年6月 当社取締役兼専務執行役員ビル事業本部副本部長 2016年7月 大栄不動産デベロップメント株式会社（現大栄不動産投資顧問株式会社）取締役 2017年6月 当社取締役（現任） 2021年6月 株式会社大栄建築事務所代表取締役会長（現任）	(注)3	13
取締役	緒方 右武	1944年1月18日生	1968年4月 警察庁入庁 1989年8月 鹿児島県警察本部長 1992年9月 警察庁刑事局刑事企画課長 1994年7月 警察大学校特別捜査幹部研修所長 1996年4月 広島県警察本部長 1997年8月 中部管区警察局長 1998年9月 警察共済組合本部常任理事 1999年9月 株式会社整理回収機構専務取締役 2008年9月 日本遊技機工業組合専務理事 2015年6月 不二サッシ株式会社社外取締役 2015年6月 当社取締役（現任） 2020年6月 鈴江コーポレーション株式会社社外取締役（現任）	(注)3	-
常勤監査役	綿引 晋治	1959年9月3日生	1982年4月 株式会社埼玉銀行（現株式会社りそな銀行）入行 2008年4月 株式会社りそな銀行審査部グループリーダー 2013年10月 同行人材サービス部（出向） 2015年10月 当社監査室室長 2016年6月 当社監査室長 2018年4月 当社理事監査室長 2021年6月 当社常勤監査役（現任）	(注)4	1
常勤監査役	黒崎 忠義	1962年12月1日生	1985年4月 株式会社協和銀行（現株式会社りそな銀行）入行 2012年10月 株式会社りそな銀行吉祥寺ローンプラザ長 2015年10月 同行人材サービス部（出向） 2017年10月 りそなビジネスサービス株式会社入社 2018年7月 富士共同物流株式会社入社 2021年6月 同社取締役警送事業部長 2023年6月 当社常勤監査役（現任）	(注)4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
監査役	吉田 行雄	1946年5月13日生	1965年4月 札幌国税局入局 2004年7月 横浜中税務署長 2005年8月 税理士登録(税理士開業) 2008年6月 当社監査役(現任)	(注)5	-
監査役	渡辺 拓治	1954年11月5日生	1977年4月 株式会社埼玉銀行(現株式会社りそな銀行)入行 2009年6月 株式会社埼玉りそな銀行取締役会長 2011年6月 公益財団法人埼玉りそな産業経済振興財団理事長 2014年4月 株式会社埼玉りそな銀行シニアアドバイザー 2019年6月 公益財団法人埼玉りそな産業経済振興財団顧問 2019年6月 当社監査役(現任)	(注)4	-
計					55

- (注) 1. 取締役緒方右武氏は、社外取締役であります。
2. 常勤監査役黒崎忠義氏、監査役吉田行雄氏および監査役渡辺拓治氏は、社外監査役であります。
3. 2025年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から2027年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
4. 2023年6月28日開催の定時株主総会の終結の時から2027年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
5. 2024年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から2028年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
6. 当社は、法令に定める監査役の数に欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数(千株)
有賀 文宣	1944年3月30日生	1963年4月 東京国税局入局 2002年7月 日本橋税務署長(2003年7月退職) 2003年8月 税理士登録(税理士開業) 2010年6月 当社補欠監査役(現任)	-

7. 当社では、取締役会の一層の活性化を促し、取締役会の意思決定・業務執行の監督機能と各事業部の業務執行機能を明確に区分し、経営効率の向上を図るために執行役員制度を導入しております。

当社の業務執行体制は、以下のとおりであります。

代表取締役会長	石村 等
代表取締役社長兼社長執行役員	小林 義信
取締役兼専務執行役員グループガバナンス担当	獅子倉基之
取締役兼専務執行役員プロパティ事業本部長兼ビル事業部担当兼住宅事業部担当	星合 洋
取締役兼上席常務執行役員総務人事本部長	立花 正人
取締役兼常務執行役員企画財務本部長	黒田 悟史
常務執行役員不動産営業本部長	佐久間隆成
常務執行役員グリーンフォレスト事業部担当	長谷川雅臣
上席執行役員総務人事本部副本部長兼コンプライアンス室担当兼情報システム室担当	向井 毅彦
執行役員パーキング事業部担当	三島 吉晴
執行役員経営管理部長	矢島 聡
執行役員ビル事業部長	内田 智之
執行役員営業ソリューション部担当	伊藤 和照

社外役員の状況

当社の社外取締役である緒方右武氏、ならびに社外監査役である黒崎忠義氏、吉田行雄氏および渡辺拓治氏は、当社との間に人的関係、資本的關係または取引関係その他の利害関係はありません。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

イ. 監査役監査の組織、人員および手続

当社は、社外監査役3名を含む4名で監査役会を構成しており、うち2名が常勤監査役であります。

監査役は、監査役会で策定した監査の方針・監査計画および職務の分担等に従い、取締役会その他の重要な会議に出席するほか、取締役等から必要に応じて職務の執行状況について報告を受け、重要な決裁書類を閲覧し、当社および子会社における業務および財産の状況を調査しています。なお、子会社についても必要に応じ事業の報告を求めています。

社外監査役吉田行雄氏は税理士として税務および財務・会計に関する豊富な知識と業務経験を有しています。

ロ. 監査役および監査役会の活動状況

当事業年度において、当社は監査役会を11回開催し、各監査役の出席状況は以下のとおりであります。

氏名	監査役会出席状況
綿引 晋治	全11回中 11回
黒崎 忠義	全11回中 11回
吉田 行雄	全11回中 11回
渡辺 拓治	全11回中 10回

監査役会においては、監査の方針・監査計画の策定、常勤監査役の選定、会計監査人の選解任、会計監査人の報酬、定時株主総会への付議議案内容、監査報告の作成等に関して審議しました。

常勤監査役は、監査役会が定めた監査の方針・監査計画および職務の分担等に従い、取締役および内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集および監査の環境整備に努めました。

また、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役およ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するとともに、当社および子会社への往査等を通じて、業務および財産の状況を調査しました。

なお、子会社については、子会社の取締役および監査役等と意思疎通、情報交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。

つぎに、内部統制システムについては、その構築および運用の状況について取締役および使用人等から報告を受け必要に応じて説明を求め、意見を表明しました。

会計監査人に対しても、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およ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、監査上の主要な検討事項（KAM）については、会計監査人と協議を行うとともにその監査の実施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。

内部監査の状況

執行部門から独立した会長直属の監査室（人員2名）が内部監査実施計画に基づき、監査役の往査業務と協働連携して、子会社を含め業務監査を実施しています。監査結果については会長宛報告のほか、必要に応じて取締役会に報告する旨を「内部監査規程」に定めており、年間の監査結果とりまとめ報告を每期実施しているなど、デュアルレポーティング体制を確立しています。また、会計監査人とも情報交換等で連携を図っています。

会計監査の状況

- a. 監査法人の名称
EY新日本有限責任監査法人
- b. 継続監査期間
21年間
- c. 業務を執行した公認会計士
板谷 秀穂
小島 亘司
- d. 監査業務に係る補助者の構成
公認会計士 7名 その他 9名

e. 監査法人の選定方針と理由

当社は、会計監査人を選定するにあたっては、会計監査人の専門性および独立性、品質管理体制、監査計画および監査体制、監査報酬の妥当性、監査活動の適切性等を総合的に勘案して決定する方針としています。

本方針に基づき、適正な会計監査業務が行われていると判断し、会計監査人としてEY新日本有限責任監査法人を選定しています。

なお、当社監査役会は法令の定めに基づき相当の事由が生じた場合には、監査役全員の同意により会計監査人を解任し、また、会計監査人の監査の継続について著しい支障が生じた場合等には、監査役会が当該会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定し、これを株主総会に提出します。

f. 監査役および監査役会による監査法人の評価

当社の監査役および監査役会は、監査法人に対して評価を行っています。監査法人の品質管理への取組み、当事業年度の監査活動、当社関係部門からの報告・聴取等より、会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人は、監査役会としての評価基準を満たしていると判断し再任しました。

監査報酬の内容等

a. 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(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	31	-	32	-
連結子会社	-	-	-	-
計	31	-	32	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c. 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。

d. 監査報酬の決定方針

監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は策定しておりませんが、会計監査人からの見積り提案をもとに、監査計画、監査内容、監査日数等の要素を勘案して検討し、監査役会の同意を得て決定する手続きを実施しています。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役が提案した会計監査人に対する報酬の額に対して、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、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行の状況、および報酬見積りの算出根拠について、当社の事業内容や事業規模等を踏まえ協議を行った結果、報酬金額は妥当であると判断したためであります。

(4) 【役員の報酬等】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

なお、役員報酬の内容につきましては、「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」に記載しております。

(5) 【株式の保有状況】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

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

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

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

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(2024年4月1日から2025年3月31日まで)の連結財務諸表および事業年度(2024年4月1日から2025年3月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

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するため、財務、経理等の研究、調査および普及を行う研究団体に加入し、機関紙の購読、講習会の受講などにより、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠した財務報告を作成できる体制の整備に努めております。

また、EY新日本有限責任監査法人が主催する講演会およびセミナーに参加しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3 38,477	3 32,203
営業未収入金	1 468	1 1,095
販売用不動産	3 13,876	3 20,907
仕掛販売用不動産	2,020	1,503
前払費用	519	554
その他	417	258
貸倒引当金	0	-
流動資産合計	55,779	56,522
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	45,073	48,930
減価償却累計額	25,480	26,702
建物及び構築物(純額)	3 19,593	3 22,227
機械装置及び運搬具	406	481
減価償却累計額	360	368
機械装置及び運搬具(純額)	3 46	3 113
土地	3, 4 51,605	3, 4 52,792
建設仮勘定	679	8
その他	1,570	1,744
減価償却累計額	952	1,025
その他(純額)	617	718
有形固定資産合計	72,542	75,861
無形固定資産		
借地権	1,676	1,676
その他	47	34
無形固定資産合計	1,724	1,711
投資その他の資産		
投資有価証券	3 27,779	3 29,970
長期貸付金	168	500
長期預け金	718	718
敷金	372	325
繰延税金資産	1,028	1,032
退職給付に係る資産	208	187
その他	3 985	3 960
貸倒引当金	20	20
投資その他の資産合計	31,241	33,674
固定資産合計	105,508	111,246
資産合計	161,287	167,769

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	3 16,488	3 19,897
1年内償還予定の社債	3 3,500	-
1年内返還予定の預り敷金保証金	219	97
未払金	791	1,038
未払費用	260	247
未払法人税等	1,278	472
前受金	2 2,191	2 2,142
預り金	112	115
賞与引当金	268	261
その他	6	10
流動負債合計	25,116	24,284
固定負債		
社債	3 6,000	3 6,000
長期借入金	3 63,069	3 66,257
長期預り敷金保証金	6,766	6,912
繰延税金負債	2,206	2,502
再評価に係る繰延税金負債	4 3,308	4 3,439
役員退職慰労引当金	649	585
退職給付に係る負債	421	473
資産除去債務	409	417
その他	12	12
固定負債合計	82,843	86,600
負債合計	107,960	110,884
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,527	2,527
資本剰余金	1	1
利益剰余金	38,788	42,319
自己株式	347	347
株主資本合計	40,969	44,500
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,641	7,775
土地再評価差額金	4 4,716	4 4,609
その他の包括利益累計額合計	12,357	12,384
純資産合計	53,327	56,885
負債純資産合計	161,287	167,769

【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：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業収益	1 37,152	1 42,026
営業原価	26,822	2 33,064
営業総利益	10,330	8,961
販売費及び一般管理費	3 2,870	3 2,884
営業利益	7,459	6,077
営業外収益		
受取利息	3	18
受取配当金	839	610
その他	100	109
営業外収益合計	943	737
営業外費用		
支払利息	805	842
借入関連費用	49	70
その他	197	151
営業外費用合計	1,051	1,065
経常利益	7,351	5,750
特別利益		
投資有価証券売却益	2,100	83
違約金収入	258	-
特別利益合計	2,359	83
特別損失		
固定資産売却損	4 2,427	-
減損損失	5 2,866	5 81
その他	68	-
特別損失合計	5,361	81
税金等調整前当期純利益	4,349	5,751
法人税、住民税及び事業税	2,065	1,688
法人税等調整額	486	31
法人税等合計	1,579	1,719
当期純利益	2,769	4,031
親会社株主に帰属する当期純利益	2,769	4,031

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	2,769	4,031
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,436	134
土地再評価差額金	23	107
その他の包括利益合計	1,460	127
包括利益	4,230	4,058
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,230	4,058
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 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：百万円）

	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	2,527	1	35,869	347	38,050
当期変動額					
剰余金の配当			375		375
親会社株主に帰属する当期純利益			2,769		2,769
土地再評価差額金の取崩			524		524
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	2,919	-	2,919
当期末残高	2,527	1	38,788	347	40,969

	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	6,204	5,217	11,422	49,472
当期変動額				
剰余金の配当				375
親会社株主に帰属する当期純利益				2,769
土地再評価差額金の取崩				524
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,436	500	935	935
当期変動額合計	1,436	500	935	3,854
当期末残高	7,641	4,716	12,357	53,327

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

(単位：百万円)

	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	2,527	1	38,788	347	40,969
当期変動額					
剰余金の配当			500		500
親会社株主に帰属する当期純利益			4,031		4,031
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	3,530	-	3,530
当期末残高	2,527	1	42,319	347	44,500

	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	7,641	4,716	12,357	53,327
当期変動額				
剰余金の配当				500
親会社株主に帰属する当期純利益				4,031
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	134	107	27	27
当期変動額合計	134	107	27	3,558
当期末残高	7,775	4,609	12,384	56,885

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025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	4,349	5,751
減価償却費	1,759	1,776
貸倒引当金の増減額(は減少)	0	0
賞与引当金の増減額(は減少)	32	6
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	42	63
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	15	51
受取利息及び受取配当金	842	628
支払利息	805	842
借入関連費用	49	70
有形及び無形固定資産売却損益(は益)	2,427	-
減損損失	2,866	81
有形及び無形固定資産除却損	7	7
投資有価証券売却損益(は益)	2,032	83
売上債権の増減額(は増加)	7	627
棚卸資産の増減額(は増加)	1,644	6,981
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	215	517
その他の資産・負債の増減額	226	269
その他の固定負債の増減額(は減少)	527	24
その他	82	16
小計	10,594	1,019
利息及び配当金の受取額	822	625
利息の支払額	811	812
法人税等の支払額	1,271	2,478
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,334	1,646

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	36	2,015
定期預金の払戻による収入	80	2,188
有形及び無形固定資産の取得による支出	3,588	5,244
有形及び無形固定資産の売却による収入	6,943	2
有形固定資産の除却による支出	19	5
投資有価証券の取得による支出	2,482	4,671
投資有価証券の売却による収入	3,029	636
投資有価証券の払戻による収入	183	2,347
貸付けによる支出	-	500
貸付金の回収による収入	-	168
その他の支出	76	83
その他の収入	42	70
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,076	7,107
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	500	-
短期借入金の返済による支出	500	-
長期借入れによる収入	18,800	23,800
長期借入金の返済による支出	19,487	17,203
社債の償還による支出	-	3,500
コマーシャル・ペーパーの発行による収入	1,000	500
コマーシャル・ペーパーの償還による支出	1,000	500
配当金の支払額	375	500
その他	60	79
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,123	2,516
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	12,287	6,237
現金及び現金同等物の期首残高	25,916	38,203
現金及び現金同等物の期末残高	1 38,203	1 31,966

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(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
 - (1) 連結子会社の数 3社
連結子会社の名称
 (株)大栄建築事務所
 グリーンフォレストケア(株)
 大栄不動産投資顧問(株)
 - (2) 開示対象特別目的会社
開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要および開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。
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
すべての連結子会社の事業年度の末日は、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および評価方法
 - イ 有価証券
 - (イ) 満期保有目的の債券
償却原価法(定額法)
 - (ロ) 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
なお、投資事業有限責任組合およびこれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算報告書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。
 - ロ 棚卸資産
 - (イ) 販売用不動産および仕掛販売用不動産
個別法による原価法(貸借対照表価額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
 - イ 有形固定資産(リース資産を除く)
定額法を採用しております。
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。
 建物及び構築物 7 ~ 50年
 - ロ 無形固定資産(リース資産を除く)
定額法を採用しております。
 - (3) 重要な引当金の計上基準
 - イ 貸倒引当金
売掛債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
 - ロ 賞与引当金
従業員に対して支給する賞与に備えるため、支給見込額のうち期間対応分を計上しております。
 - ハ 役員退職慰労引当金
役員(執行役員を含む)の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を引当計上しております。
- (4) 退職給付に係る会計処理の方法
退職給付に係る負債および退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額および直近の年金財政計算上の数理債務を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

イ 顧客との契約から生じる収益

当社および連結子会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およ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。

ビル賃貸事業

ビル賃貸事業は主にオフィスビルのほか住宅やホテルなどを企業等へ賃貸する事業であり、顧客との賃貸借契約に基づき各種設備の提供や共有スペースの清掃など賃貸に伴う付加価値となるサービスを提供する義務を負っております。

当該履行義務は入居期間にサービス提供することで充足されることからサービス提供期間に応じて収益を認識しております。

駐車場事業

駐車場事業は時間貸駐車場や月極駐車場の運営・管理を行う事業であり、駐車場の所有者との管理委託契約に基づき月極駐車場のほか大型商業施設や病院等の時間貸駐車場の集金業務や駐車場設備の点検・清掃等の維持管理業務の義務を負っております。

当該履行義務はユーザーの利用期間にサービス提供することで充足されることからサービス提供期間に応じて収益を認識しております。

住宅事業

住宅事業は主に分譲マンションや戸建住宅を一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

不動産営業事業

不動産営業事業は主に不動産の売買・仲介等の事業を行っております。不動産の売買事業は顧客との不動産売買契約に基づき不動産の引渡しを行う義務を負っており、不動産の仲介事業は、顧客との媒介契約に基づき売買契約の成立ほか契約の履行手続への関与等の義務を負っております。

当該履行義務は売買に関しては対象となる物件が引き渡される一時点で、仲介に関しては媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、それぞれ当該引渡し時点において収益を認識しております。

有料老人ホーム事業

有料老人ホーム事業は介護サービスを提供する事業であり、顧客との入居契約に基づき生活・医療・介護サービスを提供する義務を負っております。

当該履行義務は入居期間にサービス提供することで充足されることからサービス提供期間に応じて収益を認識しております。

なお、いずれの取引においても対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

ロ 不動産の賃貸に係る収益の計上基準

不動産の賃貸に係る収益については「リースに関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき収益を認識しております。

ハ 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る収益の計上基準

特定目的会社等を利用した不動産事業に対する出資に係る収益および特別目的会社等への販売用不動産の売却に係る収益は、営業収益として計上しております。

ニ 住宅分譲事業に係る販売直接費の計上基準

住宅分譲事業に係る販売直接費については、プロジェクト損益に関連付けて管理することが重要となるため収益計上時に一括費用処理しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。ただし、金利スワップ取引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。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ取引

ヘッジ対象...社債および借入金

ハ ヘッジ方針

金利リスクの低減および金融収支改善のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金およ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か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用としております。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損損失測定における将来キャッシュ・フローの見積り

固定資産の減損損失計上の要否判定につきまして、賃貸用ビル等の施設ごとまたは賃貸用駐車場ごとに設置されている固定資産をグループ化し、当該固定資産ごとに生み出される将来キャッシュ・フローを使用しておりますが、将来キャッシュ・フローの見積りには不確実性が含まれると判断しております。

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

セグメント名	前連結会計年度		当連結会計年度	
	対象となる 固定資産	減損損失計上額	対象となる 固定資産	減損損失計上額
ビル賃貸	63,702	646	66,601	78
駐車場	6,979	4	6,994	3
有料老人ホーム	2,515	2,214	2,897	-

識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

減損の兆候があると判定された物件については、帳簿価額と割引前将来キャッシュ・フロー総額等を比較し、帳簿価額の方が大きい場合に減損損失を認識し、帳簿価額から回収可能価額を差し引いた金額を減損損失として計上しております。固定資産の回収可能価額の決定にあたっては使用価値と正味売却価額のいずれか高い方を用いており、使用価値については、将来キャッシュ・フローの割引現在価値によっております。なお、正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しております。

主要な仮定

ビル賃貸

当期の稼働実績や個々の契約状況からビルの稼働率を算出し、ビルごとの営業利益を見積っております。

駐車場

過去や当期の稼働実績、また立地等近隣の状況を加味し、駐車場の稼働率が同程度の水準で推移すると仮定し資産から生じる将来キャッシュ・フローを見積っております。

有料老人ホーム

割引前将来キャッシュ・フローおよび使用価値の算出に用いた主要な仮定は、過去の入居実績の推移等に基づいた稼働率、および、20年を超えた期間の将来キャッシュ・フローの見積りの基礎となる、過去の運用実績やマーケット動向等に基づく不動産鑑定評価額および割引率であります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

で記載した主要な仮定は、当連結会計年度末時点で入手可能な情報に基づく最善の見積りであるものの、事業環境の変化などにより、上記見積り額の前提や仮定に変更が生じた場合には、減損損失の計上が必要となる可能性があります。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

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

なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産および負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費およびリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中でありませぬ。

(連結貸借対照表関係)

1 営業未収入金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
営業未収入金	159百万円	688百万円

2 前受金のうち、契約負債の金額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
前受金	456百万円	394百万円

3 担保資産および担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
現金及び預金(長期性預金を含む)	160百万円	80百万円
販売用不動産	280	159
建物及び構築物	8,685	8,337
機械装置及び運搬具	0	0
土地	29,847	29,688
投資有価証券	6,132	5,614
計	45,106	43,879

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	61,581百万円	66,561百万円
社債に対する銀行保証	4,500	2,500
計	66,081	69,061

なお、信用保証会社に対する手付金保証のため、次の資産を担保に供しております。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
差入保証金	40百万円	40百万円

4 当社は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、評価差額については、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1号に定める「地価公示法」の規定により公示された価格に合理的な調整を行って算定したほか、同条第3号に定める土地課税台帳または土地補充課税台帳に登録されている価格に合理的な調整を行って算出しております。
- ・再評価を行った年月日...2002年3月31日

（連結損益計算書関係）

1 顧客との契約から生じる収益

営業収益については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 収益性の低下に伴う棚卸資産評価損が次のとおり含まれております。

前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
- 百万円	64百万円

3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目および金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
役員報酬	278百万円	298百万円
給与・手当・賞与	649	637
賞与引当金繰入額	54	53
退職給付費用	1	47
役員退職慰労引当金繰入額	93	98
福利費	159	147
支払手数料	446	366
広告宣伝費	301	354
減価償却費	48	53
租税公課	424	417

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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
建物及び構築物等	633百万円	- 百万円
土地	1,793	-
計	2,427	-

5 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

場所	主な用途	種類	減損損失（百万円）
埼玉県熊谷市他7件	賃貸用ビル、賃貸用駐車場	建物及び構築物、工具、器具及び備品、土地	2,866

（グループ化の方法）

他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として、賃貸用ビルごとまたは賃貸用駐車場ごとに設置されている固定資産をグループ化しております。

（減損損失を認識するに至った経緯）

上記資産グループの営業キャッシュ・フローのマイナスが継続して見込まれる等のため、当該資産グループの固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額2,866百万円を減損損失として特別損失に計上しました。

減損損失の内訳は、建物及び構築物1,729百万円、工具、器具及び備品4百万円、土地1,131百万円であります。

（回収可能価額の算定方法）

賃貸用ビル資産グループの回収可能価額を正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。

また賃貸用駐車場資産グループの回収可能価額を使用価値により測定しており、割引前将来キャッシュ・フローがマイナスであるため回収可能価額を零と算定しております。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

場所	主な用途	種類	減損損失（百万円）
埼玉県日高市他5件	賃貸用ビル、賃貸用駐車場	建物及び構築物、工具、器具及び備品	81

（グループ化の方法）

他の資産または資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として、賃貸用ビルごとまたは賃貸用駐車場ごとに設置されている固定資産をグループ化しております。

（減損損失を認識するに至った経緯）

上記資産グループの営業キャッシュ・フローのマイナスが継続して見込まれる等のため、当該資産グループの固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額81百万円を減損損失として特別損失に計上しました。

減損損失の内訳は、建物及び構築物78百万円、工具、器具及び備品3百万円であります。

（回収可能価額の算定方法）

賃貸用ビル資産グループの回収可能価額を正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、一部の賃貸用ビル資産グループにつきましては、回収可能価額を使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを4.1%で割り引いて算定しております。

また賃貸用駐車場資産グループの回収可能価額を使用価値により測定しており、割引前将来キャッシュ・フローがマイナスであるため回収可能価額を零と算定しております。

（連結包括利益計算書関係）

1 その他の包括利益に係る組替調整額および法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 （自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）	当連結会計年度 （自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	4,120百万円	447百万円
組替調整額	2,077	84
法人税等及び税効果調整前	2,042	362
法人税等及び税効果額	606	228
その他有価証券評価差額金	1,436	134
土地再評価差額金：		
法人税等及び税効果額	23	107
その他の包括利益合計	1,460	27

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(千株)	当連結会計年度増 加株式数(千株)	当連結会計年度減 少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	12,921	-	-	12,921
合計	12,921	-	-	12,921
自己株式				
普通株式	402	-	-	402
合計	402	-	-	402

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 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
2023年6月28日 定時株主総会	普通株式	375	30	2023年3月31日	2023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	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
2024年6月26日 定時株主総会	普通株式	500	利益剰余金	40	2024年3月31日	2024年6月27日

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

1. 発行済株式の種類および総数ならびに自己株式の種類および株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（千株）	当連結会計年度増 加株式数（千株）	当連結会計年度減 少株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	12,921	-	-	12,921
合計	12,921	-	-	12,921
自己株式				
普通株式	402	-	-	402
合計	402	-	-	402

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 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
2024年6月26日 定時株主総会	普通株式	500	40	2024年3月31日	2024年6月27日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
2025年6月25日 定時株主総会	普通株式	513	利益剰余金	41	2025年3月31日	2025年6月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
現金及び預金勘定	38,477百万円	32,203百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	253	160
使途制限付信託預金等	20	77
現金及び現金同等物	38,203	31,966

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

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

1. 借手側

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
未経過リース料		
1年内	2,554	2,585
1年超	15,519	15,603
合計	18,073	18,188

2. 貸手側

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
未経過リース料		
1年内	1,518	1,369
1年超	7,481	6,521
合計	9,000	7,891

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行等金融機関からの借入および社債の発行等により行っております。

デリバティブ取引については、金利変動リスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容およびそのリスクならびにリスク管理体制

営業未収入金および長期貸付金に係る信用リスクについては、「リスク管理規程」に定められたリスク管理の基本方針に則り、入金管理を徹底するとともに回収懸念の早期把握に努め、リスクの低減を図っております。また、投資有価証券の主なものは株式であり、上場株式については市場価格の変動リスクにさらされていますが、各月末ごとに時価の把握を行い取締役会に報告するとともに、投資有価証券の投資額について一定のガイドラインを設け、財務規律の堅持と適正なポートフォリオの維持を図っております。

社債および借入金の用途は事業資金であり、一部の社債および長期借入金の金利変動リスクに対しては金利スワップ取引により支払利息の固定化を実施しております。金利スワップ取引については、市場金利の変動によって生じる金利リスクと取引相手方に関わる信用リスクが存在しますが、その実行および管理は「金利ヘッジ取引およびリスク管理規程」および「職務権限規程」に従い経理財務部で行っております。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、ヘッジ有効性評価の方法等については、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (6) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

資金調達に係る流動性リスクについては、各部署からの資金収支予定報告に基づき、経理財務部が月次単位で資金繰計画を作成し経営会議に提出するとともに、十分な手許流動性を確保することにより、対応しております。

(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があります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」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量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、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度（2024年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）
(1) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	150	150	0
その他有価証券	16,009	16,009	-
(2) 長期貸付金	168	169	1
資産計	16,327	16,329	1
(1) 社債	9,500	9,547	47
（1年内償還予定を含む）			
(2) 長期借入金	79,558	78,880	678
（1年内返済予定を含む）			
負債計	89,058	88,427	630

(*1) 現金及び預金、営業未収入金ならびに短期借入金については、短期間で決済される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、記載を省略しております。

(*2) 市場価格のない株式等は「(1)投資有価証券 その他有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区 分	当連結会計年度（百万円）
非上場株式	3,264

(*3) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項に定める取扱いに基づき、時価開示の対象とはしておりません。なお、当該金融商品の連結貸借対照表計上額の合計額は8,356百万円であります。

(*4) 長期預り敷金保証金(1年内返還予定を含む)は、金額的重要性が乏しいため記載を省略しております。

当連結会計年度（2025年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額（百万円）	時価 （百万円）	差額 （百万円）
(1) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	150	150	0
その他有価証券	17,142	17,142	-
(2) 長期貸付金	500	539	39
資産計	17,792	17,832	39
(1) 社債	6,000	5,919	80
(2) 長期借入金	86,154	84,293	1,861
（1年内返済予定を含む）			
負債計	92,154	90,212	1,942

(*1) 現金及び預金、営業未収入金ならびに短期借入金については、短期間で決済される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、記載を省略しております。

(*2) 市場価格のない株式等は「(1)投資有価証券 その他有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区 分	当連結会計年度（百万円）
非上場株式	3,264

(*3) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項に定める取扱いに基づき、時価開示の対象とはしておりません。なお、当該金融商品の連結貸借対照表計上額の合計額は9,413百万円であります。

(*4) 長期預り敷金保証金(1年内返還予定を含む)は、金額的重要性が乏しいため記載を省略しております。

(注) 1 . 金銭債権および満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
 前連結会計年度 (2024年 3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	38,454	80	-	-
営業未収入金	468	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	-	-	-
(2) 社債	-	-	150	-
その他有価証券のうち満期が あるもの				
(1) 債券	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
長期貸付金	-	168	-	-
合計	38,923	248	150	-

当連結会計年度 (2025年 3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	32,182	-	-	-
営業未収入金	1,095	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	-	-	-
(2) 社債	-	150	-	-
その他有価証券のうち満期が あるもの				
(1) 債券	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
長期貸付金	-	500	-	-
合計	33,278	650	-	-

(注) 2 . 社債、長期借入金およびその他有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度 (2024年 3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	3,500	-	-	2,500	-	3,500
長期借入金	16,488	15,904	11,387	8,196	8,955	18,626
合計	19,988	15,904	11,387	10,696	8,955	22,126

当連結会計年度 (2025年 3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
社債	-	-	2,500	-	2,500	1,000
長期借入金	19,897	14,440	11,249	12,008	8,484	20,075
合計	19,897	14,440	13,749	12,008	10,984	21,075

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および重要性に応じて、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または負債に関する相場価格により算定した時価

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度 (2024年 3月31日)

区分	時価 (百万円)			
	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	14,988	-	-	14,988
その他	-	700	-	700
資産計	14,988	700	-	15,688

当連結会計年度（2025年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	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	15,605	-	-	15,605
その他	-	700	-	700
資産計	15,605	700	-	16,305

（注）「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-91項の取扱いを適用した投資信託財産が不動産の投資信託については、「投資有価証券 其他有価証券」には含めておりません。なお、当該投資信託の連結貸借対照表計上額は837百万円であります。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2024年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	150	-	150
長期貸付金	-	169	-	169
資産計	-	319	-	319
社債	-	9,547	-	9,547
（1年内償還予定を含む）				
長期借入金	-	78,880	-	78,880
（1年内返済予定を含む）				
負債計	-	88,427	-	88,427

当連結会計年度（2025年3月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	150	-	150
長期貸付金	-	539	-	539
資産計	-	689	-	689
社債	-	5,919	-	5,919
長期借入金	-	84,293	-	84,293
（1年内返済予定を含む）				
負債計	-	90,212	-	90,212

(注) 時価の算定に用いた評価技法および時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式の時価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。また債券については、将来キャッシュ・フローを残存期間および信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2に分類しております。

金銭信託については、約定により元本が保証されている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、レベル2の時価に分類しております。

長期貸付金

長期貸付金の時価は、一定の期間ごとに分類し、与信管理上の信用リスク区分ごとに、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

社債(1年内償還予定を含む)、長期借入金(1年内返済予定を含む)

これらのうち変動金利によるもの時価は、短期間で市場金利を反映し、また当社の信用状態は資金調達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、レベル2の時価に分類しております。また固定金利によるもの時価は、当該元利金の合計額を同様の資金調達において想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

変動金利による長期借入金の一部は金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理される元利金の合計額を同様の借入において想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2024年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	150	150	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	150	150	0
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		150	150	0

当連結会計年度(2025年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	150	150	0
	(3) その他	-	-	-
	小計	150	150	0
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		150	150	0

2. その他有価証券

前連結会計年度(2024年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	14,741	3,778	10,962
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	321	300	21
	小計	15,062	4,078	10,983
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	247	262	14
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	700	700	-
	小計	947	962	14
	合計	16,009	5,040	10,968

(注1) 非上場株式(連結貸借対照表計上額3,264百万円)については、市場価格がないことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(注2) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項に定める取扱いに基づき、時価開示の対象とはしておりません。なお、当該金融商品の連結貸借対照表計上額の合計額は8,356百万円であります。

当連結会計年度(2025年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	14,786	3,551	11,234
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	537	500	37
	小計	15,324	4,051	11,272
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	818	884	65
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	1,000	1,000	-
	小計	1,818	1,884	65
	合計	17,142	5,936	11,206

(注1) 非上場株式(連結貸借対照表計上額3,264百万円)については、市場価格がないことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(注2) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項に定める取扱いに基づき、時価開示の対象とはしておりません。なお、当該金融商品の連結貸借対照表計上額の合計額は9,413百万円であります。

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	2,812	2,077	68
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	215	23	-
合計	3,028	2,100	68

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	117	83	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	520	-	-
合計	637	83	-

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2024年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	8,665	6,845	(*)

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(2025年3月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額等の うち1年超 (百万円)	時価 (百万円)
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	7,345	5,525	(*)

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、退職一時金制度、確定給付企業年金制度および確定拠出年金制度を採用しております。

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およ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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
退職給付に係る負債および資産の期首残高(純額)	293百万円	212百万円
退職給付費用	11	111
退職給付の支払額	43	10
制度への拠出額	25	27
退職給付に係る負債および資産の期末残高(純額)	212	285

(2) 退職給付債務およ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および退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	615百万円	597百万円
年金資産	824	785
	208	187
非積立型制度の退職給付債務	421	473
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	212	285
退職給付に係る負債	421	473
退職給付に係る資産	208	187
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	212	285

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度 11百万円 当連結会計年度 111百万円

3. 確定拠出制度

当社グループの確定拠出制度への要拠出額 前連結会計年度 12百万円 当連結会計年度 13百万円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産およ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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	-百万円	0百万円
賞与引当金	97	94
退職給付に係る負債	67	92
役員退職慰労引当金	203	188
貸倒引当金	6	6
販売用不動産評価損	19	34
減損損失	1,382	1,389
投資有価証券評価損	103	101
資産除去債務	127	133
その他有価証券評価差額金	19	46
事業用土地の再評価差額	860	863
連結会社間内部利益消去	1,343	1,345
その他	242	209
繰延税金資産小計	4,473	4,507
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	-	0
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	1,991	2,070
評価性引当額小計	1,991	2,071
繰延税金資産合計	2,482	2,436
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	3,327	3,556
固定資産圧縮積立金	262	258
事業用土地の再評価差額	3,331	3,439
その他	46	91
繰延税金負債合計	6,968	7,346
繰延税金負債の純額	4,485	4,909

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
法定実効税率 (調整)	31.0%	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間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.3	
住民税均等割	0.1	
繰延税金資産の評価性引当額の増減	8.2	
連結調整	0.6	
その他	2.0	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.3	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産および繰延税金負債については、法定実効税率を31.0%から32.0%に変更し計算しております。

この変更により、当連結会計年度の繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は79百万円増加し、法人税等調整額が30百万円、その他有価証券評価差額金が110百万円、それぞれ減少しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は107百万円増加し、土地再評価差額金が同額減少しております。

(資産除去債務関係)
 重要性が乏しいため記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都、埼玉県およびその他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸用のオフィスビルや商業施設等を所有しております。なお、賃貸用のオフィスビルの一部については、当社および一部の連結子会社が使用しているため賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これらの賃貸等不動産および賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額および時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	69,679	61,528
期中増減額	8,150	3,044
期末残高	61,528	64,572
期末時価	87,086	94,144
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	8,363	7,616
期中増減額	747	36
期末残高	7,616	7,580
期末時価	12,763	13,481

- (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および減損損失累計額を控除した金額であります。
 2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は流動化による不動産売却(9,350百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産竣工(2,387百万円)であります。
 3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

また、賃貸等不動産および賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	5,670	5,737
賃貸費用	3,269	3,115
差額	2,401	2,621
その他(売却損益等)	2,527	137
賃貸等不動産として使用される部分を含む 不動産		
賃貸収益	667	670
賃貸費用	437	372
差額	229	298
その他(売却損益等)	619	3

- (注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供および経営管理として当社および一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自2023年4月1日至2024年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						その他 (注)	合計
	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人 ホーム	計		
一時点で移転される財	4	11	15,696	3,542	391	19,645	172	19,818
一定の期間にわたり移 転される財	1,978	205	2	43	348	2,578	8	2,586
顧客との契約から生じ る収益	1,983	216	15,698	3,585	740	22,223	181	22,404
その他の収益	9,133	3,116	1,999	182	315	14,747	-	14,747
外部顧客への売上高	11,117	3,333	17,697	3,767	1,055	36,970	181	37,152

(注)「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない設計・監理事業等であります。

当連結会計年度(自2024年4月1日至2025年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント						その他 (注)	合計
	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人 ホーム	計		
一時点で移転される財	9	12	8,642	5,358	377	14,400	140	14,541
一定の期間にわたり移 転される財	2,002	210	6	84	339	2,643	25	2,669
顧客との契約から生じ る収益	2,012	222	8,648	5,443	717	17,044	165	17,210
その他の収益	15,096	3,265	4,760	1,396	296	24,816	-	24,816
外部顧客への売上高	17,109	3,488	13,408	6,839	1,014	41,860	165	42,026

(注)「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない設計・監理事業等であります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 会計方針に関する事項 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	154百万円	159百万円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	159	688
契約負債(期首残高)	993	456
契約負債(期末残高)	456	394

顧客との契約から生じた債権は、連結会計年度末時点で顧客に移転した財またはサービスと交換に受け取る対価に対する当社グループの権利のうち無条件になっている営業未収入金であります。顧客との契約から生じた債権は、収益認識の時点で計上され、おおむね1か月以内に回収しております。

契約負債は、財またはサービスを顧客に移転する当社グループの義務に対して、当社グループが顧客から対価を受け取ったものまたは対価を受け取る期限が到来しているものであり、主に不動産の賃貸借契約に基づく賃貸に伴い顧客から受領した付加価値サービスの対価や分譲マンションの売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

前連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、796百万円です。

当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、456百万円です。また、期末現在の契約負債残高394百万円は2026年3月期において収益計上される見込みであります。

なお、過去の期間に充足した履行義務から前連結会計年度および当連結会計年度に認識した収益はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社および連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格については、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、その構成単位に係る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および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、東京都と埼玉県を主要地盤として、ビル賃貸事業、駐車場事業、住宅事業、不動産営業事業および有料老人ホーム事業等を営んでおります。

したがって、当社グループは、これらの事業に応じた各セグメントから構成されており、当連結会計年度においては、「ビル賃貸事業」、「駐車場事業」、「住宅事業」、「不動産営業事業」および「有料老人ホーム事業」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、負債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営業収益または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、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自2023年4月1日 至2024年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント						その他 (注)	合計
	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人 ホーム	計		
営業収益								
外部顧客への 営業収益	11,117	3,333	17,697	3,767	1,055	36,970	181	37,152
セグメント間の 内部営業収益ま たは振替高	13	-	-	24	-	37	9	47
計	11,131	3,333	17,697	3,791	1,055	37,008	191	37,199
セグメント利益 または損失()	3,560	740	4,580	645	32	9,559	12	9,547
セグメント資産	75,135	7,174	11,329	5,453	2,884	101,976	514	102,491
その他の項目								
減価償却費	1,391	130	10	44	139	1,717	0	1,717
有形固定資産 および無形固定 資産の増加額	2,807	130	948	-	232	4,119	-	4,119

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない設計・監理事業等であります。

当連結会計年度（自2024年4月1日 至2025年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント						その他 (注)	合計
	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人 ホーム	計		
営業収益								
外部顧客への 営業収益	17,109	3,488	13,408	6,839	1,014	41,860	165	42,026
セグメント間の 内部営業収益ま たは振替高	12	-	-	24	-	36	21	58
計	17,121	3,488	13,408	6,863	1,014	41,897	187	42,084
セグメント利益 または損失()	4,438	759	1,171	1,852	6	8,215	2	8,213
セグメント資産	79,340	7,212	13,572	11,387	3,234	114,748	876	115,625
その他の項目								
減価償却費	1,398	136	44	45	109	1,734	0	1,735
有形固定資産 および無形固定 資産の増加額	4,746	149	-	-	340	5,236	-	5,236

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない設計・監理事業等であります。

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および当該差額の内容(差異調整に関する事項)

(単位：百万円)

営業収益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	37,008	41,897
「その他」の区分の営業収益	191	187
セグメント間取引消去	47	58
連結財務諸表の営業収益	37,152	42,026

(単位：百万円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	9,559	8,215
「その他」の区分の利益または損失()	12	2
セグメント間取引消去	14	22
全社費用(注)	2,102	2,157
連結財務諸表の営業利益	7,459	6,077

(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。

(単位：百万円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	101,976	114,748
「その他」の区分の資産	514	876
セグメント間消去	302	1,571
全社資産	59,098	53,715
連結財務諸表の資産合計	161,287	167,769

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない本社資産であります。

(単位：百万円)

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	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	1,717	1,734	0	0	41	41	1,759	1,776
有形固定資産および無形固定資産の増加額(注)	4,119	5,236	-	-	30	64	4,149	5,301

(注)有形固定資産および無形固定資産の増加額の調整額は、主に本社資産に係るものであります。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1. 製品およびサービスごとの情報

セグメント情報に記載しているものと同様であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦以外の国または地域における売上高、有形固定資産がないため、記載しておりません。

3. 主要な顧客ごとの情報

該当する顧客がないため、記載しておりません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 製品およびサービスごとの情報

セグメント情報に記載しているものと同様であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

本邦以外の国または地域における売上高、有形固定資産がないため、記載しておりません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント
大栄レジデンシャルファンド2号合同会社	5,416	住宅、不動産営業
DOF2号合同会社	5,287	ビル賃貸、不動産営業

【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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人ホーム	その他	全社・消去	合計
減損損失	646	4	-	-	2,214	-	-	2,866

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：百万円)

	ビル賃貸	駐車場	住宅	不動産営業	有料老人ホーム	その他	全社・消去	合計
減損損失	78	3	-	-	-	-	-	81

【報告セグメントごとののれんの償却額および未償却残高に関する情報】

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】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

該当事項はありません。

(開示対象特別目的会社関係)

1. 開示対象特別目的会社の概要および開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、有利子負債の圧縮を目的として、不動産の流動化を実施しております。当該流動化に当たり、特別目的会社を利用しており、これは資産流動化法上の特定目的会社および事業内容の変更が制限されているこれと同様の事業を営む事業体であります。当該流動化において、当社は信託受益権を特別目的会社に譲渡し、譲渡した資産を裏付けとして特別目的会社が借入等によって調達した資金を、譲渡代金として受領しております。

なお、複数物件を流動化する場合には、一体化した資産として管理・処分等を行う特別目的会社へまとめて譲渡しております。

また、当社および連結子会社は、一部を除き、流動化した不動産の賃借（リースバック）取引、アセットマネジメント業務、特別目的会社との出資引受契約に基づく出資をしております。特別目的会社への出資金については、すべて全額を回収する予定であり、2025年3月末現在、将来における損失負担の可能性はないと判断しております。

2024年3月末および2025年3月末において、取引残高のある開示対象特別目的会社は以下のとおりであり、いずれの特別目的会社についても、当社および連結子会社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
特別目的会社数	7社	9社
直近の決算日における資産総額(単純合算)	(注) 49,965百万円	(注) 53,428百万円
負債総額(単純合算)	(注) 43,051百万円	(注) 45,519百万円

(注) 特別目的会社2社については、事業初年度であり決算を実施していないため、総額に合算していません。

2. 特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

	主な取引の金額または 当連結会計年度末 残高(百万円)	主な損益	
		項目	金額(百万円)
譲渡した信託受益権(注)1	11,502	不動産売上高(注)1 不動産売上原価(注)1 固定資産売却損(注)1	1,625 2,135 2,427
特別目的会社への出資金(注)2	2,030	配当金(注)2	1,109
賃貸(リースバック)取引(注)3	-	賃借料(支払リース料)	2,697

(注) 1. 譲渡した信託受益権に係る取引金額は、譲渡時点の帳簿価額によって記載しております。また、譲渡に係る不動産売上高は営業収益、不動産売上原価は営業原価、固定資産売却損は特別損失に計上されております。

2. 特別目的会社への出資金については、2024年3月末現在の残高を記載しております。なお、当連結会計年度において280百万円を出資し、55百万円を回収しております。また、特別目的会社への出資に係る配当金は、営業収益に計上されております。

3. 一部を除き、流動化した不動産について賃借（リースバック）を行っており、当該賃借取引は、通常の賃借取引に係る方法に準じて会計処理されております。なお、当該賃借取引は、解約不能なオペレ - ティング・リース取引に該当し、その未経過リース料の金額については、「リース取引関係」において注記しております。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

	主な取引の金額または 当連結会計年度末 残高(百万円)	主な損益	
		項目	金額(百万円)
譲渡した信託受益権(注)1	10,014	不動産売上高(注)1 不動産売上原価(注)1	10,660 10,014
特別目的会社への出資金(注)2	2,435	配当金(注)3	1,104
賃貸(リースバック)取引(注)4	-	賃借料(支払リース料)	3,024
アセットマネジメント業務(注)3	-	受取手数料(注)3	57

(注) 1. 譲渡した信託受益権に係る取引金額は、譲渡時点の帳簿価額によって記載しております。また、譲渡に係る不動産売上高は営業収益、不動産売上原価は営業原価に計上されております。

2. 特別目的会社への出資金については、2025年3月末現在の残高を記載しております。なお、当連結会計年度において405百万円を出資しております。

3. 特別目的会社への出資に係る配当金およびアセットマネジメント業務に関する受取手数料は、営業収益に計上されております。

4. 一部を除き、流動化した不動産について賃借（リースバック）を行っており、当該賃借取引は、通常の賃借取引に係る方法に準じて会計処理されております。なお、当該賃借取引は、解約不能なオペレ - ティング・リース取引に該当し、その未経過リース料の金額については、「リース取引関係」において注記しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
1株当たり純資産額	4,259.82円	4,544.04円
1株当たり当期純利益金額	221.25円	322.06円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	2,769	4,031
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当 期純利益金額(百万円)	2,769	4,031
期中平均株式数(千株)	12,518	12,518

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
大栄不動産㈱	第3回国内公募 無担保普通社債	2017.9.19	1,500 (1,500)	-	0.90	無担保社債	2024.9.19
大栄不動産㈱	第20回無担保社債	2017.12.20	2,000 (2,000)	-	0.52	無担保社債	2024.12.20
大栄不動産㈱	第5回国内公募 無担保普通社債	2019.12.13	1,000	1,000	1.00	無担保社債	2029.12.13
大栄不動産㈱	第21回無担保社債	2019.12.25	1,500	1,500	0.57	無担保社債	2029.12.25
大栄不動産㈱	第22回無担保社債	2021.11.30	1,000	1,000	0.42	無担保社債	2031.11.28
大栄不動産㈱	第6回国内公募 無担保普通社債 (グリーンボンド)	2023.3.9	2,500	2,500	1.20	無担保社債	2028.3.9
合計	-	-	9,500 (3,500)	6,000	-	-	-

(注) 1. ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
-	-	2,500	-	2,500

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
1年以内に返済予定の長期借入金	16,488	19,897	1.032	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	63,069	66,257	1.090	2026年～2040年
合計	79,558	86,154	-	-

(注) 1. 平均利率を算出する際の利率および残高は、当期末のものを使用しております。

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年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	14,440	11,249	12,008	8,484

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首およ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および当連結会計年度末における負債および純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により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半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
営業収益(百万円)	14,607	42,026
税金等調整前中間(当期)純利益金額(百万円)	2,373	5,751
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益金額(百万円)	1,649	4,031
1株当たり中間(当期)純利益金額(円)	131.78	322.06

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 37,712	1 31,063
営業未収入金	455	1,065
販売用不動産	1 13,898	1 20,919
商品	2	2
貯蔵品	1	1
仕掛販売用不動産	2,020	1,503
前払費用	528	559
その他	2 397	2 208
貸倒引当金	0	-
流動資産合計	55,018	55,324
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 19,096	1 21,642
構築物	1 286	1 311
機械及び装置	1 41	1 110
車両運搬具	2	0
工具、器具及び備品	612	705
土地	1 54,199	1 55,067
建設仮勘定	691	8
有形固定資産合計	74,930	77,846
無形固定資産		
借地権	1,676	1,676
ソフトウェア	44	30
その他	2	1
無形固定資産合計	1,723	1,708
投資その他の資産		
投資有価証券	1 25,806	1 27,798
関係会社株式	2,017	2,017
出資金	41	41
長期貸付金	2 235	2 1,500
長期前払費用	14	51
長期預け金	718	718
敷金	2 404	2 348
その他	1 1,123	1 1,040
貸倒引当金	16	16
投資その他の資産合計	30,345	33,499
固定資産合計	106,998	113,054
資産合計	162,017	168,379

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	1 16,488	1 19,897
1年内償還予定の社債	1 3,500	-
1年内返還予定の預り敷金保証金	219	97
未払金	2 778	2 1,025
未払費用	222	226
未払法人税等	1,263	437
前受金	2,201	2,164
預り金	100	110
賞与引当金	227	224
その他	6	10
流動負債合計	25,007	24,194
固定負債		
社債	1 6,000	1 6,000
長期借入金	1 63,069	1 66,257
長期預り敷金保証金	2 6,768	2 6,905
繰延税金負債	2,090	2,383
再評価に係る繰延税金負債	3,308	3,439
退職給付引当金	371	415
役員退職慰労引当金	592	521
資産除去債務	409	417
その他	12	12
固定負債合計	82,622	86,352
負債合計	107,630	110,547

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,527	2,527
資本剰余金		
資本準備金	0	0
その他資本剰余金	0	0
資本剰余金合計	1	1
利益剰余金		
利益準備金	581	631
その他利益剰余金		
別途積立金	17,213	18,213
配当準備積立金	190	190
退職手当積立金	100	100
固定資産圧縮積立金	163	148
繰越利益剰余金	21,621	24,132
利益剰余金合計	39,869	43,414
自己株式	347	347
株主資本合計	42,050	45,595
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7,619	7,627
土地再評価差額金	4,716	4,609
評価・換算差額等合計	12,336	12,236
純資産合計	54,387	57,832
負債純資産合計	162,017	168,379

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
営業収益	1 36,801	1 41,633
営業原価	1 26,841	1 33,082
営業総利益	9,960	8,551
販売費及び一般管理費	1, 2 2,658	1, 2 2,649
営業利益	7,301	5,902
営業外収益		
受取利息	1 6	1 29
受取配当金	838	594
その他	1 101	1 109
営業外収益合計	946	733
営業外費用		
支払利息	1 721	1 773
社債利息	83	69
借入関連費用	49	70
その他	197	148
営業外費用合計	1,051	1,062
経常利益	7,197	5,573
特別利益		
投資有価証券売却益	2,100	264
違約金収入	258	-
特別利益合計	2,359	264
特別損失		
固定資産売却損	2,427	-
減損損失	2,952	81
その他	68	-
特別損失合計	5,447	81
税引前当期純利益	4,108	5,755
法人税、住民税及び事業税	2,014	1,618
法人税等調整額	488	92
法人税等合計	1,526	1,710
当期純利益	2,582	4,045

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)		当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
1. 直接原価		12,341	46.0	16,357	49.5
2. 給与・手当・賞与		1,064	4.0	1,036	3.1
3. 賞与引当金繰入額		177	0.7	175	0.5
4. 退職給付費用		5	0.0	69	0.2
5. 公租公課		818	3.0	808	2.4
6. 賃借料		4,632	17.2	4,989	15.1
7. 管理費		2,542	9.5	2,518	7.6
8. 減価償却費		1,702	6.3	1,703	5.2
9. その他経費		3,567	13.3	5,423	16.4
合計		26,841	100.0	33,082	100.0

(注) 原価の計算方法は個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金			利益剰余金
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金
当期首残高	2,527	0	0	1	544
当期変動額					
固定資産圧縮積立金の取崩					
剰余金の配当					37
当期純利益					
土地再評価差額金の取崩					
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	-	-	37
当期末残高	2,527	0	0	1	581

	株主資本					
	利益剰余金					
	その他利益剰余金					利益剰余金合計
	別途積立金	配当準備積立金	退職手当積立金	固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	17,213	190	100	176	18,914	37,138
当期変動額						
固定資産圧縮積立金の取崩				12	12	-
剰余金の配当					413	375
当期純利益					2,582	2,582
土地再評価差額金の取崩					524	524
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	-	12	2,707	2,731
当期末残高	17,213	190	100	163	21,621	39,869

	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	347	39,319	6,189	5,217	11,407	50,726
当期変動額						
固定資産圧縮積立金の取崩		-				-
剰余金の配当		375				375
当期純利益		2,582				2,582
土地再評価差額金の取崩		524				524
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			1,429	500	928	928
当期変動額合計	-	2,731	1,429	500	928	3,660
当期末残高	347	42,050	7,619	4,716	12,336	54,387

当事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金			利益剰余金
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金
当期首残高	2,527	0	0	1	581
当期変動額					
別途積立金の積立					
固定資産圧縮積立金の取崩					
税率変更による積立金の調整額					
剰余金の配当					49
当期純利益					
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	-	-	49
当期末残高	2,527	0	0	1	631

	株主資本					
	利益剰余金					
	その他利益剰余金					利益剰余金合計
	別途積立金	配当準備積立金	退職手当積立金	固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	17,213	190	100	163	21,621	39,869
当期変動額						
別途積立金の積立	1,000				1,000	-
固定資産圧縮積立金の取崩				12	12	-
税率変更による積立金の調整額				2	2	-
剰余金の配当					549	500
当期純利益					4,045	4,045
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	1,000	-	-	15	2,510	3,544
当期末残高	18,213	190	100	148	24,132	43,414

	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	347	42,050	7,619	4,716	12,336	54,387
当期変動額						
別途積立金の積立		-				-
固定資産圧縮積立金の取崩		-				-
税率変更による積立金の調整額		-				-
剰余金の配当		500				500
当期純利益		4,045				4,045
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			7	107	100	100
当期変動額合計	-	3,544	7	107	100	3,444
当期末残高	347	45,595	7,627	4,609	12,236	57,832

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1．有価証券の評価基準および評価方法

(1)満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

(2)子会社および関連会社株式

移動平均法による原価法

(3)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

なお、投資事業有限責任組合およびこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算報告書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

2．棚卸資産の評価基準および評価方法

(1)販売用不動産および仕掛販売用不動産

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

3．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）

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 7～50年

(2)無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

4．引当金の計上基準

(1)貸倒引当金

売掛債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、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に備えるため、支給見込額のうち期間対応分を計上しております。

(3)退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、当事業年度において発生していると認められる額を計上しております。

なお、退職給付債務の計算に当たり簡便法を採用しているため数理計算上の差異は認識しておりません。

(4)役員退職慰労引当金

役員（執行役員を含む）の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を引当計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

(1) 顧客との契約から生じる収益

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およ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。

ビル賃貸事業

ビル賃貸事業は主にオフィスビルのほか住宅やホテルなどを企業等へ賃貸する事業であり、顧客との賃貸借契約に基づき各種設備の提供や共有スペースの清掃など賃貸に伴う付加価値となるサービスを提供する義務を負っております。

当該履行義務は入居期間にサービス提供することで充足されることからサービス提供期間に応じて収益を認識しております。

駐車場事業

駐車場事業は時間貸駐車場や月極駐車場の運営・管理を行う事業であり、駐車場の所有者との管理委託契約に基づき月極駐車場のほか大型商業施設や病院等の時間貸駐車場の集金業務や駐車場設備の点検・清掃等の維持管理業務の義務を負っております。

当該履行義務はユーザーの利用期間にサービス提供することで充足されることからサービス提供期間に応じて収益を認識しております。

住宅事業

住宅事業は主に分譲マンションや戸建住宅を一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

不動産営業事業

不動産営業事業は主に不動産の売買・仲介等の事業を行っております。不動産の売買事業は顧客との不動産売買契約に基づき不動産の引渡しを行う義務を負っており、不動産の仲介事業は、顧客との媒介契約に基づき売買契約の成立ほか契約の履行手続への関与等の義務を負っております。

当該履行義務は売買に関しては対象となる物件が引き渡される一時点で、仲介に関しては媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、それぞれ当該引渡し時点において収益を認識しております。

有料老人ホーム事業

有料老人ホーム事業は介護サービスを提供する事業であり、顧客との入居契約に基づき生活・医療・介護サービスを提供する義務を負っております。

当該履行義務は入居期間にサービス提供することで充足されることからサービス提供期間に応じて収益を認識しております。

なお、いずれの取引においても対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

(2) 不動産の賃貸に係る収益の計上基準

不動産の賃貸に係る収益については「リースに関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき収益を認識しております。

(3) 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る収益の計上基準

特定目的会社等を利用した不動産事業に対する出資に係る収益および特別目的会社等への販売用不動産の売却に係る収益は、営業収益として計上しております。

(4) 住宅分譲事業に係る販売直接費の計上基準

住宅分譲事業に係る販売直接費については、プロジェクト損益に関連付けて管理することが重要となるため収益計上時に一括費用処理しております。

6. その他財務諸表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

繰延ヘッジ処理によっております。

ただし、金利スワップ取引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) 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は、発生事業年度の期間費用としております。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損損失測定における将来キャッシュ・フローの見積り

固定資産の減損損失計上の要否判定につきまして、賃貸用ビル等の施設ごまたは賃貸用駐車場ごとに設置されている固定資産をグループ化し、当該固定資産ごとに生み出される将来キャッシュ・フローを使用しておりますが、将来キャッシュ・フローの見積りには不確実性が含まれると判断しております。

当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

セグメント名	前事業年度		当事業年度	
	対象となる 固定資産	減損損失計上額	対象となる 固定資産	減損損失計上額
ビル賃貸	66,098	646	68,603	78
駐車場	6,979	4	6,994	3
有料老人ホーム	2,510	2,300	2,888	-

識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

減損の兆候があると判定された物件については、帳簿価額と割引前将来キャッシュ・フロー総額等を比較し、帳簿価額の方が大きい場合に減損損失を認識し、帳簿価額から回収可能価額を差し引いた金額を減損損失として計上しております。固定資産の回収可能価額の決定にあたっては使用価値と正味売却価額のいずれか高い方を用いており、使用価値については、将来キャッシュ・フローの割引現在価値によっております。

なお、正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しております。

主要な仮定

ビル賃貸

当期の稼働実績や個々の契約状況からビルの稼働率を算出し、ビルごとの営業利益を見積っております。

駐車場

過去や当期の稼働実績、また立地等近隣の状況を加味し、駐車場の稼働率が同程度の水準で推移すると仮定し資産から生じる将来キャッシュ・フローを見積っております。

有料老人ホーム

割引前将来キャッシュ・フローおよび使用価値の算出に用いた主要な仮定は、過去の入居実績の推移等に基づいた稼働率、および、20年を超えた期間の将来キャッシュ・フローの見積りの基礎となる、過去の運用実績やマーケット動向等に基づく不動産鑑定評価額および割引率であります。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

で記載した主要な仮定は、当事業年度末時点で入手可能な情報に基づく最善の見積りであるものの、事業環境の変化などにより、上記見積り額の前提や仮定に変更が生じた場合には、減損損失の計上が必要となる可能性があります。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

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

なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書関係)

前事業年度において、損益計算書にて営業収益区分を「不動産賃貸収入」「不動産売上高」「仲介手数料収益」「その他の事業収益」、営業原価区分を「不動産賃貸費用」「不動産売上原価」「仲介手数料費用」「その他の事業費用」と、各事業部の主要な事業に基づいて区分掲記しておりましたが、当事業年度から開始した中期経営計画に基づき各事業部において多様な取引が増加し、従来の区分では適切に反映することが困難となったことから、損益計算書にてそれぞれ「営業収益」「営業原価」として一括掲記しております。

また、同様に営業原価明細書につきましても前事業年度において、「不動産賃貸費用明細表」「不動産売上原価明細表」「仲介手数料費用明細表」「その他の事業費用明細表」と区分掲記しておりましたが、当事業年度より営業原価を一括掲記する表示方法へ変更したことに伴い「営業原価明細書」として一括掲記しております。

この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の損益計算書および営業原価明細書の組替えを行っております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産および担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
現金及び預金(長期性預金を含む)	160百万円	80百万円
販売用不動産	280	159
建物	8,448	8,104
構築物	10	8
機械及び装置	0	0
土地	30,921	30,761
投資有価証券	6,132	5,614
計	45,952	44,729

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	61,581百万円	66,561百万円
社債に対する銀行保証	4,500	2,500
計	66,081	69,061

なお、信用保証会社に対する手付金保証のため、次の資産を担保に供しております。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
差入保証金	40百万円	40百万円

2 関係会社に対する金銭債権および金銭債務

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
短期金銭債権	0百万円	0百万円
短期金銭債務	14	15
長期金銭債権	266	1,531
長期金銭債務	2	2

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)	当事業年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)
営業収益	20百万円	18百万円
営業費用	660	672
営業取引以外の取引	34	286

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度24%、当事業年度23%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度76%、当事業年度77%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目および金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月 31日)	当事業年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)
役員報酬	222百万円	239百万円
給与・手当・賞与	574	559
賞与引当金繰入額	49	48
退職給付費用	2	45
役員退職慰労引当金繰入額	86	91
福利費	142	131
支払手数料	451	377
広告宣伝費	301	354
減価償却費	43	43
租税公課	422	412

(有価証券関係)

子会社株式

前事業年度 (2024年 3月 31日)

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区 分	前事業年度 (百万円)
子会社株式	2,017

当事業年度 (2025年 3月 31日)

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区 分	当事業年度 (百万円)
子会社株式	2,017

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	81百万円	80百万円
退職給付引当金	50	72
役員退職慰労引当金	183	166
貸倒引当金	5	5
販売用不動産評価損	19	34
減損損失	1,382	1,389
投資有価証券評価損	103	101
資産除去債務	127	133
その他有価証券評価差額金	19	46
事業用土地の再評価差額	860	863
その他	240	205
繰延税金資産小計	3,074	3,100
評価性引当額	1,703	1,780
繰延税金資産合計	1,370	1,320
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	3,316	3,542
固定資産圧縮積立金	73	69
事業用土地の再評価差額	3,331	3,439
その他	46	91
繰延税金負債合計	6,768	7,143
繰延税金負債の純額	5,398	5,823

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
法定実効税率 (調整)	31.0%	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間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.4	
住民税均等割	0.1	
繰延税金資産の評価性引当額の増減	8.3	
その他	1.8	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.1	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産および繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産および繰延税金負債については、法定実効税率を31.0%から32.0%に変更し計算しております。

この変更により、当事業年度の繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は79百万円増加し、法人税等調整額が30百万円、その他有価証券評価差額金が110百万円、それぞれ減少しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は107百万円増加し、土地再評価差額金が同額減少しております。

(収益認識関係)

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘 柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価 証券	その他有 価証券	東京海上ホールディングス(株)	472,500	2,710
		日本光電工業(株)	1,172,124	2,348
		文化シャッター(株)	1,000,000	1,878
		(株)ジャノメ	1,537,411	1,598
		A G S(株)	1,430,000	1,172
		VN AB Holdings PTE.LTD	628,283,725	826
		むさし証券(株)	714,285	771
		サンケン電気(株)	110,800	745
		(株)インテージホールディングス	371,700	623
		武州瓦斯(株)	300,000	601
		飯野海運(株)	555,000	553
		(株)タムロン	120,000	415
		富士倉庫運輸(株)	671,000	412
		トーヨーカネツ(株)	112,590	412
		不二サッシ(株)	534,940	356
		サイボー(株)	664,000	314
		(株)大気社	50,000	228
		(株)あおぞら銀行	100,000	205
		戸田建設(株)	230,000	202
		K Hネオケム(株)	78,200	196
		須賀工業(株)	360,000	180
		田中建設工業(株)	132,000	176
		(株)しまむら	20,000	171
		(株)ヤマダコーポレーション	30,000	167
		上新電機(株)	75,000	159
		日本電波工業(株)	178,250	147
		リズム(株)	37,800	140
		アール・エル・パートナーズ(株)	2,018	126
		大阪西運送(株)	113,600	113
		(株)東洋クオリティワン	178,000	82
		(株)テレビ埼玉	120,000	65
		昭和ホールディングス(株)	250,000	50
日東紡績(株)	11,355	47		
(株)コスモスイニシア	40,100	44		
日本信号(株)	31,500	28		
その他15銘柄	109,480	35		
	合 計	640,197,378	18,311	

【債券】

投資有価証券	満期保有目的の債券	銘柄	券面総額(百万円)	貸借対照表計上額(百万円)
		(株)高麗川カントリー倶楽部無担保少数人数私募債	150	150
合 計			150	150

【その他】

		種類および銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価 証券	その他有 価証券	(匿名組合出資)			
		本牧インベストメント合同会社		1,195	
		名古屋インベストメント合同会社	16,431	819	
		モラージュ佐賀合同会社		499	
		港北キャピタル合同会社		494	
		G C P 1 合同会社		345	
		A S M 5 合同会社		300	
		合同会社東池袋プロパティーズ		270	
		D O F 2 号合同会社	4,900	245	
		アセットファイナンス大阪鶴見合同会社		200	
		ホライズン2 合同会社		179	
		大栄レジデンシャルファンド2 号合同会社	3,200	160	
		A I 6 合同会社		159	
		大栄レジデンシャルファンド1 号合同会社	2,800	140	
		D O F 1 号合同会社	2,800	140	
		A I 5 合同会社		119	
	G C P 3 合同会社		40		
	A I 7 合同会社		25		
			(優先出資証券)		
			三軒茶屋プロジェクト特定目的会社	653,624,382	653
			D S F 特定目的会社	9,200	460
			フォーリングスクエア特定目的会社	9,200	460
			D L P 特定目的会社	5,600	280
			秋葉原大栄ビル特定目的会社	3,800	190
			T D ・ D S 特定目的会社	3,600	180
			(金銭信託)		
			入居一時金保全信託		700
		(投資事業有限責任組合出資)			
		ニュー・パラダイム・ファンド1 号投資事業有限責任組合	50	234	
		その他1 銘柄	5	6	
		(非上場不動産投資信託)			
		フージャースプライベートリート投資法人	300	328	
		りそなプライベートリート投資法人	300	300	
		C R E インダストリアルアセット投資法人	200	209	
	合 計		653,686,768	9,336	

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	19,096	(注) 1 4,097	78 (78)	1,472	21,642	24,582
	構築物	286	71	1 (0)	44	311	929
	機械及び装置	41	76	-	8	110	284
	車両運搬具	2	-	1	0	0	2
	工具、器具及び備品	612	216	6 (3)	117	705	995
	土地	54,199 [8,048]	1,026 [-]	159 [5]	-	55,067 [8,043]	-
	建設仮勘定	691	2,551	3,234	-	8	-
	計	74,930 [8,048]	8,041 [-]	3,482 (81) [5]	1,642	77,846 [8,043]	26,795
無形固定資産	借地権	1,676	-	-	-	1,676	-
	ソフトウェア	44	-	-	14	30	-
	その他	2	-	-	0	1	-
	計	1,723	-	-	15	1,708	-

(注) 1 . 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

・賃貸用不動産 1 物件の竣工 建 物 2,387百万円

2 . 「当期減少額」欄の()内は内数で、当期の減損損失計上額であります。

3 . 土地の[]内は内書きで、事業用土地の再評価差額であります。

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	16	0	0	16
賞与引当金	227	224	227	224
役員退職慰労引当金	592	91	162	521

(2) 【主な資産および負債の内容】

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
株券の種類	
剰余金の配当の基準日	3月31日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新株交付手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 本店および支店 無料
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 本店および支店 無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。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、官報に掲載して行う。
株主に対する特典	なし

(注) 1. 当社は株券不発行会社であります。

2. 単元未満株式の買取代金を支払う際、送金手数料を控除した金額を支払うことができます。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は上場会社ではありませんので、金融商品取引法第24条の7第1項の適用がありません。

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) 有価証券報告書およびその添付書類

事業年度（第84期）（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）2024年6月26日関東財務局長に提出

(2) 半期報告書

（第85期中）（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）2024年11月13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

2025年6月25日

大栄不動産株式会社

取締役会 御中

E Y 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 板谷 秀穂
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小島 亘司
業務執行社員

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている大栄不動産株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大栄不動産株式会社及び連結子会社の2025年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

不動産売却取引（経常的に行われている住宅分譲・買取再販を除く）に係る収益認識	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、不動産売却取引（経常的に行われている住宅分譲・買取再販を除く）を行っている。不動産売却取引（経常的に行われている住宅分譲・買取再販を除く）に係る収益は、当連結会計年度の【注記事項】（収益認識関係）の「1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」における「その他の収益」（ビル賃貸事業15,096百万円、住宅事業4,760百万円、不動産営業事業1,396百万円）に含まれている。</p> <p>不動産売却取引（経常的に行われている住宅分譲・買取再販を除く）には、ファンドへの一棟売却等の取引が含まれており、一件当たりの売却額が多額となることに加え、取引条件の個別性が高い。</p> <p>また、譲渡後の管理業務の受託、買戻条件の付与、持分の一部保有等を通じて、当該不動産に継続的に関与する場合には、リスクと経済価値の移転に関して複雑な判断が必要になることがある。</p> <p>この判断を誤った場合には、リスクと経済価値のほとんどすべてが移転していないにもかかわらず、不動産売却取引について収益認識が行われるリスクがある。</p> <p>よって、当監査法人は、不動産売却取引（経常的に行われている住宅分譲・買取再販を除く）に係る収益認識を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産売却取引（経常的に行われている住宅分譲・買取再販を除く）に係る収益認識を検証するため、当監査法人が監査上のリスクに基づき抽出した一定の取引について、以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 取引の全体像及び譲受人の属性を理解し取引の合理性を検討するため稟議書の閲覧、経営管理者等へ質問を行った。 取引の実在性及び適時性を検討するため、売買契約書の売買代金の支払方法、物件の引渡しの時期、契約解除の方法、買戻し条件の有無等の各種取引条件を閲覧し、売買契約書に記載の売買代金について入金証憑と照合した。また、権利の移転に係る登記簿謄本を閲覧した。 売却価額が適正な価額であることを検討するため、対象不動産の鑑定評価書等との比較を行った。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

< 報酬関連情報 >

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

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L 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

2025年6月25日

大栄不動産株式会社

取締役会 御中

E Y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 板谷 秀穂
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小島 亘司
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている大栄不動産株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの第85期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大栄不動産株式会社の2025年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

不動産売却取引（経常的に行われている住宅分譲・買取再販を除く）に係る収益認識

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（不動産売却取引（経常的に行われている住宅分譲・買取再販を除く）に係る収益認識）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。