

【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】	2026年6月24日
【事業年度】	第86期（自 2025年4月1日 至 2026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82期	第83期	第84期	第85期	第86期
決算年月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月	2026年3月
営業収益 (百万円)	27,315	24,050	37,152	42,026	39,275
経常利益 (百万円)	3,989	5,175	7,351	5,750	6,542
親会社株主に帰属する当期 純利益 (百万円)	2,476	3,488	2,769	4,031	3,779
包括利益 (百万円)	2,731	4,084	4,230	4,058	5,730
純資産額 (百万円)	45,739	49,472	53,327	56,885	62,102
総資産額 (百万円)	155,355	157,880	161,287	167,769	173,613
1株当たり純資産額 (円)	3,653.68	3,951.92	4,259.82	4,544.04	4,960.83
1株当たり当期純利益金額 (円)	197.80	278.67	221.25	322.06	301.88
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 (%)	29.4	31.3	33.1	33.9	35.8
自己資本利益率 (%)	5.6	7.3	5.4	7.3	6.4
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	7,609	1,474	9,334	1,646	11,090
投資活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	2,337	1,386	4,076	7,107	1,448
財務活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	664	1,895	1,123	2,516	2,925
現金および現金同等物の期 末残高 (百万円)	30,672	25,916	38,203	31,966	38,681
従業員数 (人)	285	280	284	289	293
[外、平均臨時雇用者数]	[39]	[38]	[40]	[37]	[32]

(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. 「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。)等を第85期の期首から適用しており、第84期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第82期	第83期	第84期	第85期	第86期
決算年月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月	2026年3月
営業収益 (百万円)	27,087	23,757	36,801	41,633	38,881
経常利益 (百万円)	3,966	5,099	7,197	5,573	6,355
当期純利益 (百万円)	2,649	3,449	2,582	4,045	3,658
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)	47,036	50,726	54,387	57,832	62,764
総資産額 (百万円)	156,366	158,827	162,017	168,379	173,821
1株当たり純資産額 (円)	3,757.29	4,052.08	4,344.50	4,619.68	5,013.65
1株当たり配当額 (円)	28.0	30.0	40.0	41.0	42.0
(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)	211.67	275.56	206.28	323.17	292.26
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 (%)	30.1	31.9	33.6	34.3	36.1
自己資本利益率 (%)	5.8	7.1	4.9	7.2	6.1
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	13.2	10.9	19.4	12.7	14.4
従業員数 (人)	179	181	182	185	188
[外、平均臨時雇用者数]	[3]	[3]	[3]	[3]	[2]
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. 「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。)等を第85期の期首から適用しており、第84期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2【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63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（2026年3月31日現在）。この内訳は、自社所有ビル(注2)が46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(2026年3月31日現在)

地域		棟数等		貸室有効面積(㎡)(注1)
東京都	24棟	自社所有ビル	21	76,991.86
		サブリースビル	-	-
		証券化ビル	3	14,862.85
		PMビル	-	-
小計				91,854.71
埼玉県	30棟	自社所有ビル	20	44,303.89
		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				66,160.08
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	63棟	自社所有ビル	46	139,668.93
		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				201,883.06

(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990ヶ所、収容台数19,674台（2026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）

		2025年3月末		2026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	73	793	78	878
	時間貸	86	752	86	759
	管理受託	9	162	10	164
	小計	168	1,707	174	1,801
埼玉県	月極	462	8,744	489	9,021
	時間貸	224	5,364	238	6,107
	管理受託	39	1,666	40	1,672
	小計	725	15,774	767	16,800
その他	月極	21	267	26	520
	時間貸	21	528	22	550
	管理受託	2	328	1	3
	小計	44	1,123	49	1,073
合計		937	18,604	990	19,674

(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「プリリアンコート」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

	2025年3月期		2026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	126.3	6,558	120.7	6,357
リノベーション	1.0	75	0.0	0
戸建	19.6	1,133	17.0	969
宅地	1.0	370	4.0	738
賃貸マンション	4.0	4,720	4.0	5,638
合計	151.9	12,856	145.7	13,701

（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．賃貸マンションは棟数表示となっております。また、賃貸マンションにはサービス付き高齢者向け住宅を含んでいます。

(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（2026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

		2025年3月期			2026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)	319	15	334	300	12	312
	仲介料(百万円)	1,169	20	1,189	751	12	763
個人	件数(件)	205	5	210	216	7	223
	仲介料(百万円)	322	1	323	303	2	305
合計	件数(件)	524	20	544	516	19	535
	仲介料(百万円)	1,490	21	1,512	1,054	13	1,068

買取再販実績

	2025年3月期	2026年3月期
売上高(百万円)	5,005	3,985

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	6,688.60㎡	21,275.36㎡
延床面積	8,292.04㎡	15,427.28㎡
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

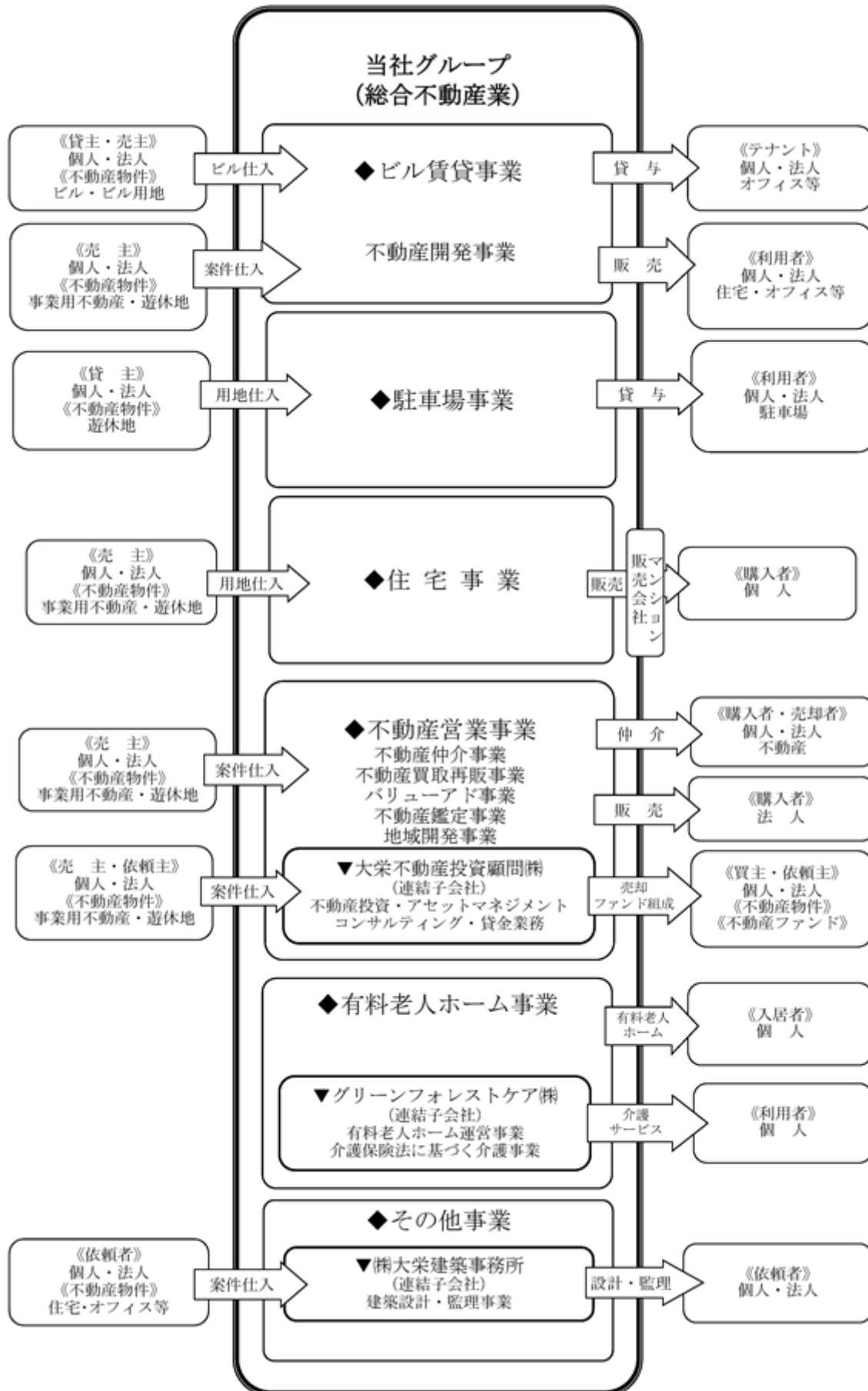
(6) その他

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。

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】

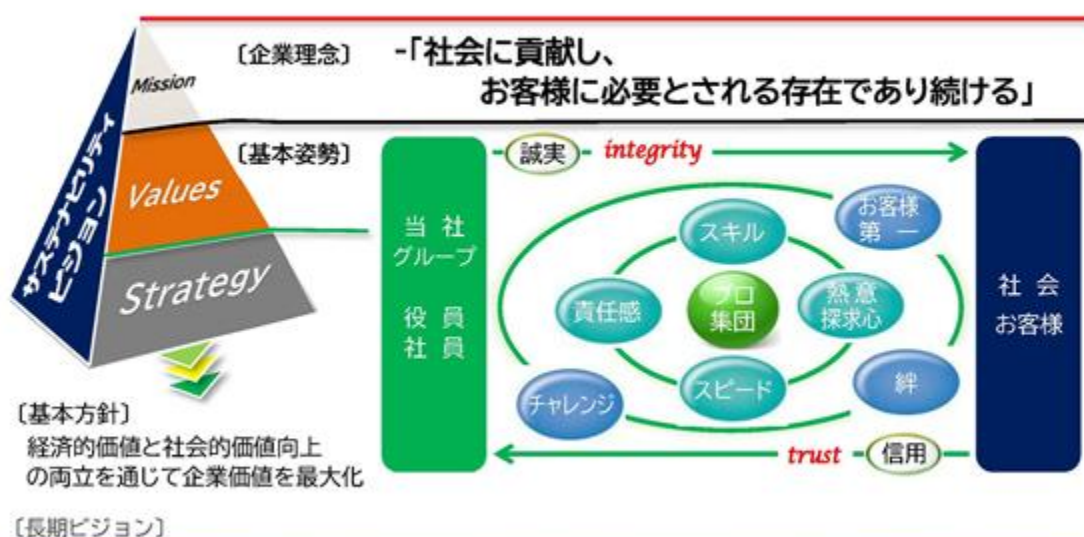
当社グループの経営方針、経営環境および対処すべき課題等は、以下のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

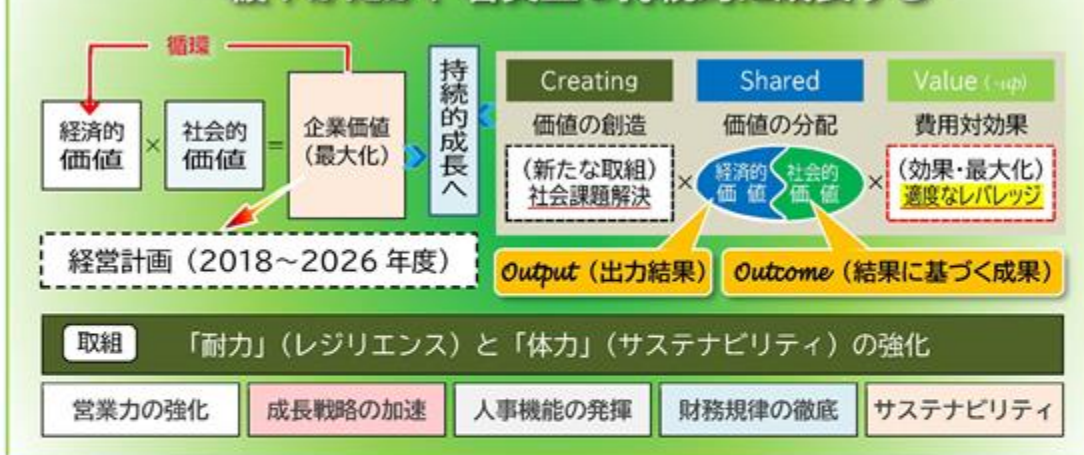
当社グループは、「社会に貢献し、お客様に必要とされる存在であり続ける」との企業理念のもと、「当社グループのサステナビリティ」と「社会のサステナビリティ」の調和を図り、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としています。

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、着実且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

我が国経済は、ブラック・スワン（予測不能な極端事象）が益々強く意識される中、当不動産業界におきましても金利の先高感から事業が足踏みするなか、建築費高騰と用地取得の困難さ、人口減少に伴う需要縮小と労働力不足といった様々な課題に直面しており、今後とも外部環境を予見しながら準備し、時勢に応じて迅速に改進黨ることが求められております。当社グループでは、このような事業環境の急激な変化に適切に対処していくために前連結会計年度から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（耐性：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、企業風土改革等に取り組み、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具体的な取組は以下の通りです。

基礎収益力の強化...首都圏・賃貸オフィス市場では、オフィスニーズの広がりから空室率の低下と賃料上昇がみられ、当社グループにおいても今後のインフレ常態化を見据え、引き続きテナント賃料の適正化に取り組んでまいります。また、事業全体の資本効率向上（私払負担の軽減）を促進させるため、ファンド・ビジネス（AUM増加）や短期回転型のバリューアド投資等ノンアセット・ライトアセットビジネスの拡大にも注力して、新たな収益の柱へと育成していきます。

アセット・アロケーションの最適化...地方中核都市圏までエリアを拡大して、流動性が高く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るとともに、既保有資産についても戦略的に入れ替えていくことで含み益の顕在化を進め、資産回転を加速させてまいります。さらに自社だけでは届かなかった海外を含めた新たな事業領域（マーケット）については、他社パートナーとも連携し積極的に事業機会の獲得を目指します。

企業風土改革...社員意見を反映した施策の一つであるオペレーション改革・DX推進の各プロジェクトに継続して取り組むことで、業務の属人化解消と生産性向上およびノウハウの蓄積と継承に努め、暗黙知を形式知に置き換えて、個人と組織のパフォーマンス最大化を追求していきます。

財務規律の徹底...適切な財務レバレッジにより、戦略投資を犠牲にすることなくバランスシート・コントロールを行い、財務規律と利益成長を両立させます。尚、当連結会計年度には金利上昇リスクに備えて前倒して資金調達を実施したため、一時的に現預金が大幅に増加しております。

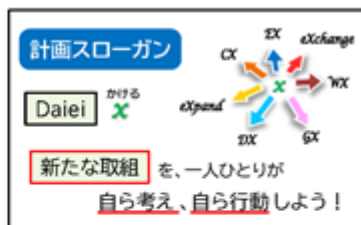
〔中期経営計画〕「一人ひとりが、自ら考え、自ら行動しよう！」

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：Well-being〕と〔流行：Well-doing〕が一体となった取り組みが求められています。当社グループにおける〔不易〕とは、常に過去（歴史）や日々の営為から学び、永続する使命「社会に貢献し、お客様に必要とされる存在であり続ける」を継承していくことで、社員はもろち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）を実現することであり、〔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期待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。

今次中期経営計画は、かかる〔不易流行〕を基本指針に社員一人ひとりが高い視座・広い視野で社会の変化を捉え、自社リソースに固執せず外部とも積極的に共創しながら、従来の考え方や方法に捕らわれない時代を先取りした新たな付加価値を自ら率先して創出することで、当社グループの「経済的価値と社会的価値向上の両立」を追求していくことをその目的としています。なお、当連結会計年度では自己資本比率が定量目標に届きませんでした。これは現預金積み増しにより総資産が膨らんだことによるものです。

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



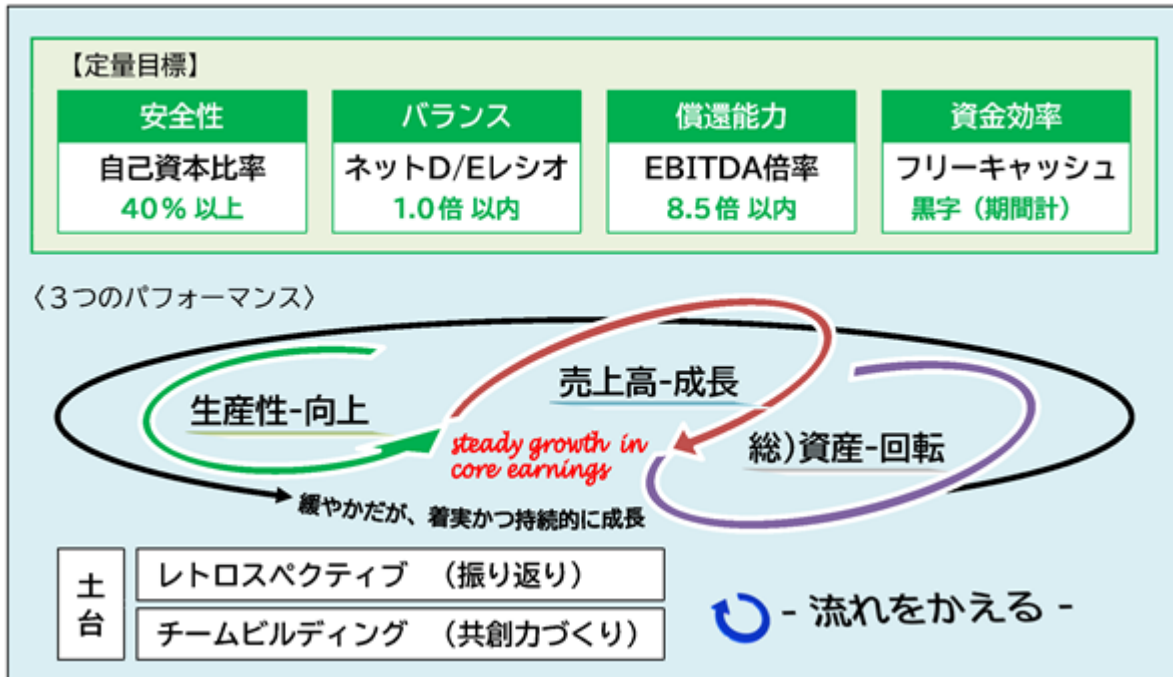
流行 ⇒ 「x（かける）」の視点で全社見直し

⊗-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

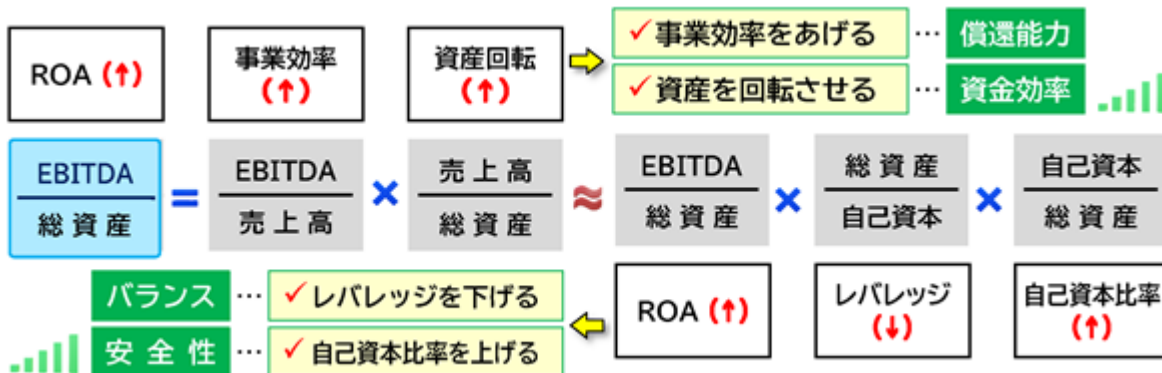
(3) 目標とする経営指標等

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。

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 (2026/3期)
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) 1,736 億円 総負債 1,115 億円 純資産 621 億円
【ネットデット推移】 自己資本比率 : 12.8 % 純有利子負債 : 773 億円	自己資本比率 : 27.1 % 純有利子負債 : 698 億円	自己資本比率 : 35.8 % 純有利子負債 : 509 億円

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

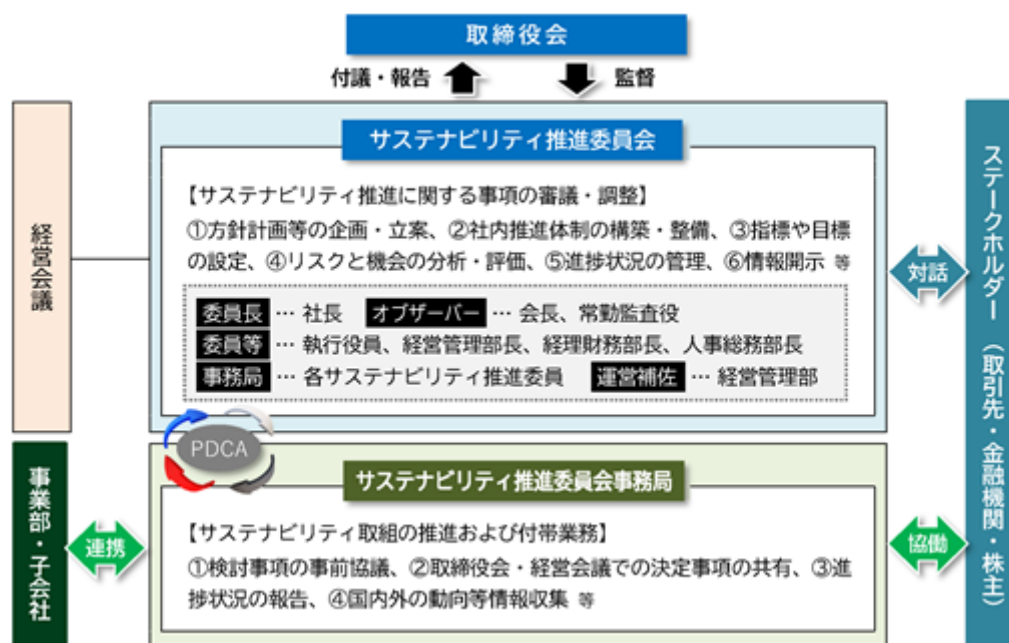
当社グループは、全社員一人ひとりが、企業理念である「社会に貢献し、お客様に必要とされる存在であり続ける」の実践を通じて、本来の役割である「社会への貢献」を「見える化」とするとともに、多様なステークホルダーの期待を、エンゲージメントを通じて引き出ししていくことにより、経済的価値の向上と社会的価値の創造に併せて取り組み、この両立によって企業価値の最大化を目指しています。

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）」するとの目標（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、昨年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	3 気候変動 への対応
		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	
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	6 安全な水と 衛生
		社会インフラの整備、地域との相利共生	
	3. 安心安全	安心安全なオフィス環境・住環境の提供	7 再生可能 エネルギー
		自然災害・緊急時対策の推進 (BCP)	
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	8 豊か な消費生活	
	教育活動や文化活動・スポーツ活動の支援		
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	9 産業と 雇用の高 品質化
		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	
	6. ガバナンス	コーポレート・ガバナンス機能の維持・強化	10 人や国との 公平な参 与の機会
		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	12 持続可能な 消費と生 産	
		13 気候変動 への対応	
		15 陸域生態 系の保護	
		16 平和と司 法	
		17 パートナ リシップ による成 果の拡大	

Our Commitment

【KPI (定量)】	目標値	Action	
① CO2 排出量削減	30年※ 30%		[エネルギー創出・効率] <input type="checkbox"/> 太陽光パネル設置 - 倉庫 <input type="checkbox"/> エネルギー消費量の削減
② 健康診断/受診率	100%		
③ 育児休業/取得率	女性 100% 男性 50%		
④ 防災訓練参加人数	34年※ 30%		
【KPI (定性)】			
⑤ 再生可能エネルギー利用促進		[気候変動・具体策] <input type="checkbox"/> グリーン電力へのシフト <input type="checkbox"/> 森林保護活動 (埼玉県内) <input type="checkbox"/> アイドリングストップ看板 <input type="checkbox"/> シェアサービス/バイク・車	[レジリエントなインフラ] <input type="checkbox"/> 既保有ビルのZEB化 <input type="checkbox"/> ZEH開発、長期優良住宅 <input type="checkbox"/> 環境配慮型・産業団地開発 <input type="checkbox"/> 地域イベントへの積極参加
⑥ エネルギー消費量の削減			
⑦ 自然環境保全に貢献する取組			
⑧ サステナブルファイナンス活用			
⑨ 女性管理職比率を高める取組		[職場環境/活性化策] <input type="checkbox"/> 人的資本最大化への取組 <input type="checkbox"/> ペーパーレス化/DX推進	[ファイナンス・情報開示] <input type="checkbox"/> サステナブルファイナンス <input type="checkbox"/> サステナビリティ開示基準
⑩ スポーツ・文化振興への協賛等			
⑪ コンプライアンス経営の実践等			

CO2 排出量・原単位

	単位	2013年度	2022年度	2023年度	2024年度
対象面積 (原単位分母)	m ²	169,980	193,970	197,300	201,100
CO2 排出量	t-CO2	10,314	12,183	8,509	9,111
CO2 排出量原単位	t-CO2/m ²	0.06068	0.06281	0.04313	0.04531
2013年度比・原単位削減率	%	-	+3.51	28.92	25.33

当連結会計年度での取組事例

(事例1)

当社グループでは、温室効果ガス排出量の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（サプライチェーン全体）への範囲拡大に向けた取り組みに着手しております。この度グループ全体を対象に2024年度におけるスコープ3排出量の算定を実施した結果、スコープ3排出量が全体の大部分を占め、とりわけ販売物件の多寡により排出量が大きく変動する特性があることが認識されました。今後はさらにデータの蓄積を進めていくとともに年度毎の変動幅を踏まえた分析を行いながらスコープ3排出量の位置づけや開示方法について検討を進めていく予定です。これら取り組みを通じて排出量全体の実態把握と可視化を図り、事業パートナーとも連携して将来的な気候変動対応の強化に繋げてまいります。

(事例2)

当社グループでは、所有するオフィスビルにおけるサステナビリティの取り組みとして、テナント様や来館者の安全確保を目的に防災訓練を実施しています。参加促進のため対象27ビル（2024年10月時点）において2034年度までに防災訓練の参加人数割合を30%以上とする目標を設定しました。目標達成に向けてテナント様向けに案内文を作成し消防法に基づくテナントの責務を明記することで、防災訓練への理解と参加意識の醸成を図っています。また、春日部大栄ビルをモデルとして選定し、緊急時におけるエレベーターの管制運転体験や停電を想定した避難動線の確認など実践的な防災訓練の試行を行いました。これらの取り組みを通じて、防災意識の向上と災害時対応力の強化に努め、安心して働けるオフィスビルを提供してまいります。

(事例3)

当社グループでは、人的資本に関する取り組みとして社員一人ひとりの日頃の貢献への感謝と社員間のコミュニケーション活性化やエンゲージメント向上を目的に、毎年社員とその家族を招いて慰労と交流の場を設けています。業務から離れた環境で意見交換や相互の理解を深める機会を提供することで、部門や職種を超えたつながりの強化が図られ、さらには組織の一体感や信頼関係の醸成、動機付け（モチベーション）の向上を通じて、持続的な事業運営を支える基盤づくりに繋がっています。

(事例4)

当社グループでは、地域社会との共生を重視したサステナビリティ活動として毎年社員が「日本橋を洗う会」に参加しています。本活動は国の重要文化財である日本橋の保全と美化を目的とした地域主催のイベントであり、社員が自主的な参加によって地域社会と直接関わり、企業の社会的責任を「じぶんごと」として捉える貴重な機会となっています。また当社グループでは地域の皆様や他参加団体との交流を深めて、顔の見える関係づくりに努めています。今後とも地域に根ざした企業として「地域とともに」の理念を形にして表現していきます。

(事例5)

当社グループは、芸術・文化振興をサステナビリティの重点項目と位置づけ、文化支援活動としてオーケストラへの協賛を行っています。この取り組みは公共性の高い音楽文化が安定的かつ継続的に提供される環境を下支えすることを目的としたものであり、音楽を通じて世代や立場を超えた交流や共感を育む文化的基盤をサポートすることで、SDGsが掲げる「誰一人取り残さない社会の実現」を目指しています。

(事例6)

当社グループは、社会課題解決の取り組みを支援するためファイナンス業務を担う子会社で希少疾患向け医薬品の開発を担う事業者へ投融資を行いました。患者数が限られる希少疾患領域においては、医薬品の研究開発や安定供給を継続するための事業基盤の安定が重要な課題となっています。こうした論点に対して社会的必要性和経済合理性の両面を踏まえた投融資を通じて、医療アクセスの維持や治療選択肢の確保といった社会的価値の創出に貢献しています。今後も特定分野に偏ることなく社会的な使命を持つ企業の活動を後押ししてまいります。



(事例7)

当社グループでは、資金調達の多様化・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、借入先の企業活動の〔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
2025年6月30日	10年	10億円	東和銀行	格付投資情報センター（R&I）
2025年8月25日	10年	20億円	あおぞら銀行	-
2025年10月31日	10年	50億円	りそなグループ	-

（２）人的資本・多様性に関する取組

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、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。

〔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、提出会社の実績として、(a)- .階層別研修は eラーニングと 対面形式を組合わせて実施しており、受講者数はそれぞれ154名・91名、受講率はいずれも100%でした。(b)- .平均有休取得日数（年）・平均所定外労働時間（月）はそれぞれ、12.9日・12.2時間であり、これは前連結会計年度比それぞれ0.2日増加・0.8時間増加となります。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4 提出会社の概況 5 従業員の状況等（２）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】

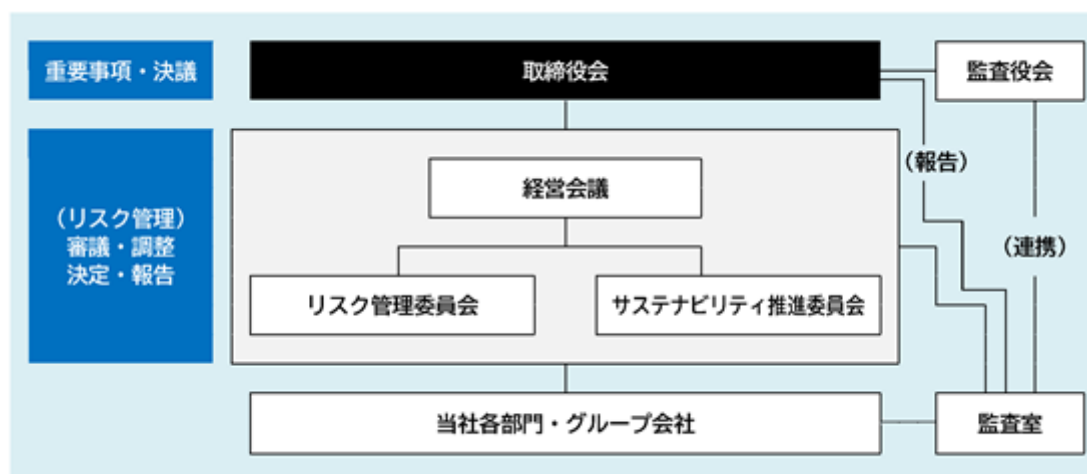
(1) リスクマネジメントの体制

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、様々なリスクを負っています。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、経営の最重要課題として組織的な管理体制の高度化に努めております。

さらに、継続的なモニタリングの実施により、リスクを的確に把握するとともに、万一リスクが顕在化した際には各事業への影響の低減に向けて、適正に対処する体制を構築しています。

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、評価・協議を行い、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、他方で、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。また、グループ会社については、各社の経営全般を管理する経営管理部と、専門領域（施設他）についてはそれぞれ当社主部署が横断的にリスクを把握するマトリクスでの統制を行っています。当社ではグループ会社のリスク認識を把握するため、重要な業務執行については当社の稟議決裁を経ることを定めております。

[リスク管理の体制]



(2) 主要な事業等のリスクについて

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。

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。

経済・経営環境等に関するリスク

[リスクシナリオ]

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、企業経営成績、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。

[対策]

政治・国際情勢の悪化は、原材料価格やエネルギー価格の上昇、金融市場の変動等を通じて、国内経済や不動産市況に影響を及ぼす可能性があります。市場動向や関連情報を継続的に収集・分析し、事業運営や投資判断に適時反映させることで、そのリスク低減に努めています。

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。

不動産市況に関するリスク

[リスクシナリオ]

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・オフィスビル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、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

[対策]

不動産市況の変化に対応するため、新規不動産投資や開発案件については、市況動向や収益性を慎重に見極めたうえで、取得時期や事業計画の見直しを行っています。また、保有不動産については、賃貸条件の柔軟な見直し、空室対策の強化および管理コストの抑制等により、収益力の維持・向上に努めています。

有利子負債に関するリスク

[リスクシナリオ]

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÷総資産）は51.7%となっています。

このため、金融環境が大きく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、想定を超える金利上昇が発生する場合には、資金調達コストの増加により当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

[対策]

当該リスクを低減するため、有利子負債の水準を適切に管理するとともに、資金調達手段の多様化や分散、借入期間の長期化・金利の固定化など各変動リスクの制御に努めています。また、金融機関との継続的かつ良好な取引関係の構築・維持に取り組むとともに、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。

[有利子負債残高の推移]

	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期
有利子負債残高（百万円）	91,153	89,745	89,058	92,154	89,816
総資産（百万円）	155,355	157,880	161,287	167,769	173,613
有利子負債比率（%）	58.7	56.8	55.2	54.9	51.7

法制や税制変更に関するリスク

[リスクシナリオ]

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。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、住宅購入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経営成績に影響を及ぼし、また、保有資産価値の低下に繋がる可能性があります。

[対策]

法制・税制に関する動向を継続的に注視し、顧問弁護士や税理士と連携しながら関連法令および税制改正への適切な対応に努めています。特に、不動産関連税制の変更に関する動向を継続的に把握するとともに、税制改正や評価替えの影響について事前に検討を行っています。また、法令遵守体制の整備および社内規程の見直し等を通じて、法令および規制への対応を図るとともに、事業計画や投資判断においてもそれらを考慮する体制を構築しています。

資産価値変動に関するリスク

[リスクシナリオ]

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、当社グループの経営成績、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、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

[対策]

当該リスクを低減するため、不動産の取得又は開発にあたっては、収益性や市場動向を慎重に検討したうえで投資判断を行っています。また、保有不動産については稼働状況や収益性を定期的に確認し、必要に応じて賃貸条件の見直しや売却時期の調整を行っています。さらに、マーケットにおける資産価値変動の要因・動向を注視するとともに、手元流動性の確保および借入条件の管理により資産価値の変動が事業運営に与える影響の軽減に努めています。なお、保有資産の変動に対しVaR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。

[主な資産残高の推移]

	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期
販売用不動産（百万円）	8,835	15,290	13,876	20,907	17,180
有形固定資産（百万円）	83,206	82,982	72,542	75,861	72,295
投資有価証券（百万円）	23,423	24,511	27,779	29,970	34,475
その他有価証券評価差額金（百万円）	5,609	6,204	7,641	7,775	9,727
土地再評価差額金（百万円）	5,217	5,217	4,716	4,609	4,027

自然災害、人災等に関するリスク

[リスクシナリオ]

想定外の大規模な地震・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、重篤な感染症によるパンデミック等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

は従業員の被災により業務の継続が困難になるなど、当社グループの経営成績・財政状態および事業展開に重大な影響を与えるおそれがあります。

[対策]

当社グループでは、保険の付保に加え、災害時の対応として災害対策規程ならびにBCP等対応マニュアルを策定し、非常時の指揮命令系統、事業継続のための任務分担等を定め、かかる影響を最小限に抑える体制を整備しています。また、平常時から安否確認システムの定期的なテストや防災訓練、必要物資の備蓄などを実施しているほか、リスク分散の取り組みとして、本社機能喪失を想定した代替拠点やテレワーク環境を構築しています。

気候変動に関するリスク

[リスクシナリオ]

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、脱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。

気候変動によって生じる異常気象や自然・生物多様性の損失は、当社グループの企業努力だけでは回避することが困難であり、また、付随して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、経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

[対策]

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や社内推進体制の構築・整備など、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。その内容については、「第2 事業の状況 2 サステナビリティに関する考え方及び取組」に記載のとおりであります。

事業地域の偏在に関するリスク

[リスクシナリオ]

当社グループの保有・管理する物件は首都圏に集中し、オフィスを中心とした賃貸物件の大きな割合が東京都内・埼玉県内という立地であることから、この地域における稼働率・賃料水準などの収益環境の変化や東京直下型地震ほか甚大な災害により当社グループの資産に予期せぬ毀損等が発生した場合、当社グループの経営成績に影響を受ける可能性があります。

[対策]

首都圏における景気動向や不動産市況の変動による影響を低減するため、物件の立地特性や用途等を踏まえたポートフォリオ管理を行うとともに、賃貸用ビルの稼働率および賃料水準の維持・向上に努めています。

また、地震その他の災害リスクに備え、建物の耐震性の確認・向上、保険への加入等を通じて資産価値の保全および事業継続への影響低減を図っています。総資産に占める割合の大きい資産については、定期的にモニタリングを行い、収益環境や市場動向の変化に応じた適切な対策を講じています。

保有ビルの建替に関するリスク

[リスクシナリオ]

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、除却損の発生及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、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

[対策]

当社グループでは、競争力維持・向上の観点から、ビルの建替え等の大型投資を実施する場合には、中長期的な収益性や資金計画を踏まえた慎重な検討を行っています。また、建替えに伴う一時的な費用負担や除却損の発生、建替え期間中の賃料収入の減少等については、事前に影響を見積もったうえで、資金繰りや経営成績への影響の抑制に計画的に対応しています。

外部業者等に関するリスク

[リスクシナリオ]

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、あるいは設計・施工上の瑕疵（契約不適合）に起因して不測の事態が発生した場合に当社グループに責任が問われ、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、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が、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も、当社グループの経営成績は影響を受ける可能性があります。

[対策]

外部業者への業務委託に伴うリスクを低減するため、工事発注先や委託先選定にあたっては、業務遂行能力、実績および財務状況等を総合的に勘案したうえで慎重に判断しています。例えば、宅地造成工事や建物新築工事等に

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に発注するとともに、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せん。これらの取り組みを通じて、外部業者や共同事業者との関係に起因するリスクの低減に努めています。

開発等に関するリスク

[リスクシナリオ]

当社グループは事業の品質やスケジュール管理を徹底していますが、各事業において、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、工期の遅れなどが発生して、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。その場合には、当社グループの事業展開、経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

[対策]

当社グループでは、かかる影響を低減するため、建設資材の調達状況や価格動向を継続的に把握するとともに、事業の品質及び工事スケジュールやコスト管理の精度向上に努めています。また、開発計画の策定にあたっては、工期やコストの変動リスクを考慮した事業計画の検討を行い、必要に応じて計画内容の見直しを行うなど柔軟な対応を実施しており、これら取り組みにより事業展開や経営成績、財政状態への影響の抑制に努めています。

建築費用等の増加に関するリスク

[リスクシナリオ]

当社グループの各プロジェクトは、大幅かつ急激な物価変動により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ます。こ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、当社グループの経営成績に影響を与える可能性があります。

[対策]

当該リスクを低減するため、建築費用の動向を注視しそのコントロールに努めるとともに、事業計画策定段階において建築費用および工期を慎重に検証し、一定の余裕を見込んだ採算管理を行っています。また、複数業者からの見積取得、設計・仕様・購買の見直し等、コスト管理の徹底に努めています。

競合に関するリスク

[リスクシナリオ]

不動産事業における事業用地の取得につきましては、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、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

[対策]

事業用地の取得にあたっては、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及び価格等について十分に事前調査と分析を行い、その結果を踏まえたうえで購入することとしています。また、仕入先との関係強化および新規先開拓を進めるとともに、安定的な仕入れ体制の構築に努めています。

介護事業においては、サービス品質の向上や入居者満足度の向上に取り組むとともに、地域の特性を踏まえた営業活動を強化することで、新規入居者の確保及び既存入居者の定着を図っています。

情報セキュリティに関するリスク

[リスクシナリオ]

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、保有しておりますが、サイバー攻撃やウイルス感染によるシステム障害、自然災害、委託先事故、役職員の不注意等により、個人情報を含む顧客情報等の漏洩や改ざんが生じた場合には、業務の停滞、システム復旧に伴う追加コストの発生、競争力の低下、取引機会の損失、また、社会的信用の失墜や損害賠償により、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

[対策]

当該リスクを低減するため、個人情報保護法その他関連法令を遵守するとともにこれらの管理・保管について「情報セキュリティ基本方針」などの関連諸規程を整備しています。

また、全従業員を対象に標的型メール訓練やeラーニング等による情報セキュリティ研修、情報セキュリティ教育を通じて、ITリテラシーの向上と継続的な改善活動にも取り組んでいます。あわせて内部からの情報漏洩と外部からの侵入の両方に対するセキュリティ強化のため、承認手順の多重化や情報システムへのアクセス管理の強化、外部からの不正アクセス防止対策、データのバックアップ管理等の情報セキュリティ対策を実施しています。

人材に関するリスク

[リスクシナリオ]

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、当社グループの経営成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、多様性と専門性を強化する方針の下、その確保が極めて重要であると認識しています。

[対策]

当社グループでは、専門職コースの新設や実力重視の給与改定を軸とした新たな人事制度を導入するなど、適切な評価と処遇、人物本位の人事運営により有能な人材の定着に取り組んでいます。また、社員の教育・研修の実施や業務を通じた人材育成を継続的に行うことにより、組織全体のレベルアップに努めています。

今後は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さらに強化していくとともに、引き続き、労働環境の定期的なモニタリングを通じて安心して働ける就業環境づくりを行ってまいります。

りそなグループ（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

[リスクシナリオ]

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います。当社グループは、今後もり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、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

[対策]

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、今後もりそなグループとの良好かつ継続的な取引関係の維持に努めるとともに、特定の取引先への依存度を低減する観点から、不動産営業事業を中心に取引先の分散や新規顧客の開拓を進めています。

コンプライアンス・法令遵守に関するリスク

[リスクシナリオ]

当社グループは、国内外の事業活動において、関連する法令、社内規程、契約、倫理規範を遵守するコンプライアンス体制の強化に取り組んでいます。しかしながら、万一当社グループとその役職員に、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、当社グループの社会的信用の失墜、罰金・罰則等が課されることにより、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

[対策]

当社グループはコンプライアンス・法令遵守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。具体的には、関係法令の改正動向を適時把握するとともに、社内規程や業務フローの見直し、役職員に対する教育・研修の実施等を通じて、コンプライアンス意識の向上を図っています。

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

当連結会計年度の我が国経済は、深刻化する人手不足を背景に、AI（人工知能）を活用した省人化・省力化（設備）投資が急速に増加したことに加え、雇用・所得環境の改善から個人消費に持ち直しの動きが見られるなど景気は緩やかに回復しました。しかしながら、米国の関税政策に伴う混乱や中東での武力衝突が引き起こしたエネルギー問題が我が国の構造的な脆弱性を浮き彫りにして、依然として堅忍持久が求められる局面が続きました。

当不動産業界におきましても、インフレ圧力と日銀の政策転換により、市中金利が急上昇し資金調達コストが増加するなか、全国の地価・建築費が継続して値上がり（工期は長期化）する一方で、海外投資マネーの膨張で主要なアセットの期待利回りは軒並み低下しており、不動産（商品）の取得や企画・開発が困難な厳しい事業環境に置かれています。

このような、ゴールポストが絶えず動く変化の激しい外部環境の下、当社グループでは健全な良識を灯台として〔断機之戒-だんきのいましめ- 自分の仕事に責任をもって最後までやり抜く、常に挑戦し学び続ける〕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中期経営計画（フェーズ 2024～2026年度）に基づき、各重点施策に積極的に注力してまいりました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は39,275百万円（前期42,026百万円、前期比6.5%減）と、前連結会計年度に収益不動産の大口売却があった反動から減収となりましたが、オフィス等管理不動産が引き続き98.7%の高稼働を維持、バリューアド事業の好調のほか、2020年度に開発参画した大型物流施設プロジェクト（マルチテナント型）の収益化が実現し、営業利益は6,993百万円（前期6,077百万円、前期比15.1%増）、経常利益は6,542百万円（前期5,750百万円、前期比13.8%増）と増益を確保しました。

また、有料老人ホーム事業の運営コスト安定化を図るべく従前より懸案であった予期せぬ修繕負担リスク等の軽減を目的に、保有する介護施設を流動化により売却し特別損失が発生したことから、親会社株主に帰属する当期純利益は3,779百万円（前期4,031百万円、前期比6.3%減）となりましたが、これにより全てのストレス事象について手当が完了したものと判断しております。

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
392億 75百万円	69億 93百万円	65億 42百万円	37億 79百万円
第85期比 6.5% 減 →	第85期比 15.1% 増 →	第85期比 13.8% 増 →	第85期比 6.3% 減 →

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 営業利益 (連結過去2番目の水準)	69億円	●外部格付「投資適格」を維持 (2022年にBBB ⁺ を取得) BBB⁺ 安定的
安全性 自己資本比率 (純資産額 621億円)	35.8%	●サステナブルファイナンス実行 (4期間：調達総額 350億円) 当期 80億円
バランス ネットD/Eレシオ (ネットデット 509億円)	0.8倍	●保有物件は概ねフル稼働 (期中平均稼働率も高水準維持) 98.7%
償還能力 EBITDA倍率 (EBITDA 87億円)	5.8倍	●賃上げの継続実施 -22年度～ (2026年度は実質 4.0%上昇) 累計 22.0%
配当還元 配当/一株当たり (普通配当-増配継続)	42.00円	●老人福祉・地方応援ファンド (DRF3号：初ヘルスケア組成) 総額 72億円

セグメントごとの業績は、次のとおりであります。



当年度末における当社グループが賃貸・管理する建物数は、再開発に伴う貸し止めの影響から前年度末比1棟減の63棟となりましたが、既存オフィスのリーシングは好調でダウンタイムも短く、期中平均稼働率は98～99%の高水準を維持しており、加えて各テナントとの双方向のコミュニケーションを通じ、規模や財務体力を勘案しながらもレントギャップの是正（75%改定）を進めたことで賃料収入は増加しました。また京橋TDビル・池袋大栄ビル・北浦和大栄ビルの共用部分にはテレキューブ（個室ブース）を設置、秋葉原大栄ビルの未利用駐車場はパーキング事業（部）と連携して一部を外方向けに開放するなど付帯収益の確保にも注力しました。

建替・再開発事業においても着実な進捗が見られ、当社グループが事業参画する「渋谷二丁目22地区第一種市街地再開発事業」が都市計画決定されたほか「京橋三丁目東地区第一種市街地再開発事業」では権利変換計画が認可されました。「ららテラス川口」としてリニューアルオープンした川口再開発ビルは「建て替えない再開発」として注目され、地域住民からのレガシー復活を要望する声に応えつつ、環境負荷軽減を両立した好事例となっています。なお、老朽化に伴い2026年度から建て替えを計画する本川越大栄ビルについては、テナントである埼玉りそな銀行様とも協議した結果、銀行のワントナントビルとして再開発することで基本合意しました。

不動産投資については、アセットポートフォリオの充実とリスク分散を目的に積極的にエクイティ投資を活用、当連結会計年度では、他社とも連携・協働しながら首都圏の大規模商業施設やオフィスタワー、賃貸住宅など幅広い領域に投資しており、2020年9月から始動した大型物流施設の開発プロジェクトは収益化が実現し、当連結会計年度の経営成績に大きく貢献しました。〔マテリアリティ（環境）への主な取組〕としては、引き続き各ビルにおける照明のLED化や空調設備更新等の省エネルギー施策を実施するとともに、再生可能エネルギー電力の利用により、CO2排出量削減を推進しました。CO2排出量は当連結会計年度において目標とする指標（キー・パフォーマンス・インディケータ、2030年度：30%）をクリアする見込ですが、当社グループではカーボンニュートラル実現に向けた取組をさらに加速させていくこととしております。

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14,495百万円（前期比2,625百万円減）と前連結会計年度に販売用不動産の大口売却があった反動から減収となりましたが、営業利益は5,806百万円（前期比1,367百万円増）と大きく伸長しました。

今後、好立地の新規物件取得や開発が困難となる中、当社グループにおいては既存アセットの価値向上に向けた取り組みと新たな収益源の確保が急務であります。次期連結会計年度では、情報ルートの掘り起こしおよびアセットリサイクリング（資産入れ替え）を含めた新規投資分野の開発を進めていくことで、基礎収益力（継続的に稼ぐ力）の一層の強化に取り組んでまいります。



当年度末における管理・運営駐車場数は950ヶ所（前期比49ヶ所増）、収容台数は19,674台（前期比1,070台増）と桁替わりが視野に入る水準に迫り、重点施策とする駐輪場についても場数40ヶ所（前期比4ヶ所増）、収容台数8,602台（前期比426台増）としっかりと積み上げることができました。

当連結会計年度では、重要ドミナントエリアであるさいたま市・川口市・川越市を中心に本格的なローラー活動を展開したことに加え、勉強会やセミナーを通じて提携金融機関や地場不動産業者との連携強化に努めたほか、公有地等の入札案件への参加やリニューアル提案（改修・更新工事）、個人管理の駐車場の引継ぎにも注力してまいりました。また既存駐車場においては、需要に合わせた機動的な料金変更（時間貸88ヶ所、月極18ヶ所）を進める一方で、チケットレス式（車番認証）やフラップレス式を含むキャッシュレス決済への対応、防犯カメラの増設や設備機器の交換・アップグレードなど、利用者の利便性と安全性の向上に取り組まれました。このほかサステナブルな活動として、EV充電器の設置（2か所）、アイドリングストップ看板の掲示（209ヶ所）、太陽光パネル付き外灯への切り替え（11基）を計画どおり実施しております。

これらの取り組みの結果、当事業年度の営業収益は3,695百万円（前期比207百万円増）、営業利益は868百万円（前期比108百万円増）と前連結会計年度を上回るペースでの増収増益となりました。さらに年度後半から月極駐車場の電子契約サービスへの移行やカーシェア事業参入の準備を開始しており、次の成長に向けた土台づくりが進んでいます。今後とも事業環境の変化を的確に捉え、これまでに蓄積してきた運営データやノウハウを活用しながら、立地特性・利用動向に応じた料金設計や設備構成の最適化を進めるとともに、スマートパーキング化に主体的に取り組む、これら活動を通じて「地域のインフラ」として安心・安全で利便性の高い街づくりへ貢献してまいります。



当連結会計年度はブリリアンコート朝霞本町（朝霞市）、デュオヒルズ蘇我ガ・スカイ（千葉市）などのマンション分譲が好調に推移したほか、収益不動産ではブリリアンクラス南八条（札幌市）、ブリリアンクラス榴岡（仙台市）、ブリリアンクラス河原町（広島市）のレジデンス3物件とココファン山鼻（札幌市）のヘルスケア1施設の流動化による売却が完了しました。

当社グループでは、今次中期経営計画において「投資対象地域を拡大するとともに、多様なアセットの取得・開発を進める」ことを重点施策のひとつとしておりますが、仙台・広島は初進出エリアであり、また新たな取り組みとして富裕層ニーズを捉えた低層賃貸マンション開発にも着手するなどその歩をしっかりと進めています。2026年2月には、埼玉県川口市と「旧県陽高等学校跡地 / 15,186.51㎡」の利用事業者として基本協定を締結、地域のまちづくりに向けて戸建住宅および商業施設を整備していくことを計画しております。〔カーボンニュートラルへの取組〕も継続して推進しており、2029年度以降分譲・賃貸する自社単独でのマンション事業については、原則として省エネ性能：ZEH-M Oriented基準を満たす仕様とし、一次エネルギー消費量20%削減を目指しています。



これらの取り組みの結果、当連結会計年度の営業収益は14,546百万円（前期比1,137百万円増）営業利益は857百万円（前期比313百万円減）となり、事業は成長軌道に乗りつつも、仕入等のコスト上昇をマーケット転嫁によっては吸収しきれず減益を余儀なくされました。

住宅市場においては、金利上昇による購入意欲の低下や資材・労務費の高騰を背景とした建築費の上昇による収益性の低下が懸念されております。このため、事業化にあたっては今後とも厳選投資を堅持、社内で各プロジェクトの課題を迅速に共有し、立地・規模・事業スキームにおける価格競争力を慎重に見積もってまいります。また良質な開発用地・販売用不動産の仕入を強化するため、これまで以上に事業法人や金融機関との情報ルート拡大に取り組んでまいります。



当セグメントは、仲介・買取再販事業と2つのソリューション事業（地域ビジネス〔開発系〕・営業〔バリューアド系〕）および、大栄不動産投資顧問(株)が展開するファンド事業で構成されています。なお上場企業中心のCRE事業〔戦略系〕は、地域に根ざした機動的な展開を図るため当連結会計年度に仲介・買取再販事業に集約しております。各事業別の取り組みは以下のとおりです。

仲介・買取再販事業を展開する各支店（さいたま、川越、東京）は、金融機関や税理士等のネットワークから発掘された情報を着実に成果へと結び付け、売買仲介・買取再販がともに好調に推移、当連結会計年度における当セグメント収益に大きく貢献しました。

地域ビジネス事業〔開発系〕では、「坂戸インターチェンジ地区土地区画整理事業」が順調に進捗しました。2025年7月には進出を予定する企業と不動産売買契約を締結した後、速やかに地盤改良等の造成工事に着手、2028年度の土地区画整理事業終了認可に向けて、協力事業者とも連携のうえ〔新たな産業基盤づくりに向けた取組〕を推し進めております。

営業ソリューション事業〔バリューアド系〕は、事業立ち上げから6年目を迎え、賃料改定やテナント立ち退き等の合意形成についてノウハウ蓄積が進み当セグメントにおける主力事業に成長しつつあります。当連結会計年度での麻布十番プロジェクト（港区）は「土地を創る」力を発揮して、計画を大きく上回る利益を計上しました。

またファンド事業では「老人福祉・地方応援」をテーマとするDRF3号ファンド（地方中核都市の賃貸レジデンス3棟（札幌市・仙台市・広島市）、ヘルスケア2施設（札幌市・熊谷市））を組成、投資家の裾野も広がり、運用資産残高（AUM）とAM報酬の向上が実現しました。

当連結会計年度は、前連結会計年度に地域ビジネス事業での開発投資をカバーするべく各事業の販売用不動産を前倒しで整理した反動減により営業収益5,273百万円（前期比1,589百万円減）、営業利益1,489百万円（前期比362百万円減）となりましたが、将来の成長に向けた具体的な足場固めは進んでおります。引き続き社会課題の解決に寄与する様々なプロジェクトを確実に取り込むとともに、事業連携による提案力とソリューションの高度化を図り、当社グループの競争力・成長力を向上させて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	1,142 百万円	営業利益	72 百万円
		(前期比 12.6% 増加)		(前期比 —)



団塊世代が75才以上の後期高齢者に達したことで、我が国は本格的な超高齢者社会へと移行し医療・介護に対する需要は一層拡大しております。当連結会計年度はこうした環境変化を事業機会と捉え、営業活動と受入体制の強化に取り組んでまいりました。桜ガーデンにおける「90才以上特別料金キャンペーン」は好評を博し4組4名の新規入居者を獲得、自費ショートステイも新規入居につながる成果を上げました。また楓コートではコロナ感染症発生時の隔離対応として確保していた東西1階居室のうち試験的に3室を改修し販売キャンペーンを実施した結果、2室4名の入居につながりました。これらに加え従来から継続しているインターネット広告の活用、身元保証会社との連携ならびにビジネスマッチング先である金融機関との協働にも注力しました。

このほか施設運営面においては、ご入居様にとって重要なお食事の品質向上を目的として業者選定コンペを行い、約16年間委託していた給食レストラン業務の委託先を新たな事業者に変更しました。職員に向けては2025年7月に人事制度を改定し業界水準を意識した継続的な賃金引き上げを実施、IT導入による業務負荷軽減や心理的安全性の高い職場環境づくりに取り組みました。

このような取り組みの結果、当年度末における総入居者数は262名（前期比18名増）となり、期中平均入居者数の増加により、営業収益は1,142百万円（前期比127百万円増）、営業利益は72百万円（前期は6百万円の営業損失）と増収・黒字転換となりました。今後とも増加が見込まれる介護需要を確実に捉えるとともに「安心して暮らし続けられる住環境」と「質の高い介護サービス」を両立するモデルの深化を図り、地域社会とともに持続的な成長を目指してまいります。

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173,613百万円となり、前年度末と比べ5,843百万円の増加となりました。このうち、流動資産は61,865百万円となり、前年度末と比べ5,342百万円の増加となりました。これは、住宅事業において分譲マンションや投資用不動産のキャッシュ化が順調に進んだことに加え、大型開発用地取得の繰越が発生したため、「販売用不動産」が3,726百万円減少した一方で、これら等に起因して「現金及び預金」が6,671百万円、「営業未収入金」が1,937百万円それぞれ増加したことが主な要因であります。

また、固定資産は111,747百万円となり、前年度末と比べ500百万円の増加となりました。有料老人ホーム事業において保有する施設群を流動化により売却したこと等により「有形固定資産」は3,565百万円減少しましたが、投資有価証券の時価評価額の上昇およびエクイティ投資（株式・出資）の積み増しで「投資その他の資産」が4,077百万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111,510百万円となり、前年度末と比べ625百万円の増加となりました。土地区画整理事業等において「前受金」が2,180百万円、また、投資有価証券の時価評価額の上昇により「繰延税金負債」が1,314百万円それぞれ増加しましたが、有利子負債残高（利息を支払っているすべての負債）が2,338百万円減少したことが主な要因であります。なお、当年度末の有利子負債残高は89,816百万円となりました。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産は62,102百万円となり、前年度末と比べ5,217百万円の増加となりました。このうち、株主資本は、「利益剰余金」が前年度末と比べ3,847百万円増加したことにより、48,348百万円となりました。

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11,090百万円増加し、投資活動により1,448百万円、財務活動により2,925百万円それぞれ減少したことから、前年度末と比べ6,715百万円の増加となり、38,681百万円となりました。

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。

	2025年3月期	2026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）	1,646	11,090	+12,736
投資活動によるキャッシュ・フロー（百万円）	7,107	1,448	+5,659
財務活動によるキャッシュ・フロー（百万円）	2,516	2,925	5,442
現金及び現金同等物の期末残高（百万円）	31,966	38,681	+6,715

（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増加は11,090百万円（前期比12,736百万円増加）となりました。これは主に、「売上債権の増加額」1,937百万円、「利息の支払額」1,001百万円、「法人税等の支払額」2,043百万円等の資金減少があった一方で、「税金等調整前当期純利益」5,046百万円および「減価償却費」1,763百万円、「棚卸資産の減少額」3,696百万円等の資金増加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1,448百万円（前期比5,659百万円増加）となりました。これは主に、「有形及び無形固定資産の売却による収入」1,540百万円、「投資有価証券の払戻による収入」1,286百万円等の資金増加があった一方で、「有形及び無形固定資産の取得による支出」1,128百万円、「投資有価証券の取得による支出」3,099百万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減少は2,925百万円（前期比5,442百万円減少）となりました。これは主に、「借入れによる収入」17,900百万円等の資金増加があった一方で、「借入金の返済による支出」20,238百万円等の資金減少があったことによるものであります。「営業活動によるキャッシュ・フロー」の好調を背景に、借入金は純減となりました。

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。

	2025年3月期	2026年3月期	前期比増減
ビル賃貸（百万円）	17,121	14,495	15.3%
駐車場（百万円）	3,488	3,695	5.9%
住宅（百万円）	13,408	14,546	8.5%
不動産営業（百万円）	6,863	5,273	23.2%
有料老人ホーム（百万円）	1,014	1,142	12.6%
報告セグメント計（百万円）	41,897	39,154	6.5%
その他（百万円）	187	163	12.8%
合計（百万円）	42,084	39,318	6.6%

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	2025年3月期		2026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	-	-
D0F2号合同会社	5,287	12.6	-	-
DRF3号合同会社	-	-	5,638	14.3

(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、前連結会計年度から、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。これら課題解決に役職員全員が力を合わせて取り組むことで、各事業の強靱化（レジリエンス強化）とサステナビリティ経営の深化を促進し、基礎収益力の複合化によって持続的成長を目指してまいります。

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2番目となる（営業）利益成長を実現しました。また、評価指標である自己資本比率は35.8%（前年度末33.9%）、ネットDEレシオ（（有利子負債 - 現金および預金）÷ 純資産額）は0.8倍（同1.1倍）、EBITDA有利子負債倍率は5.8倍（同7.6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 - 緩やかだが着実に持続的に成長 -									当年度実績
中期計画	Phase I / 成長基盤・構築			Phase II / 成長路線・具現化			Phase III / 新中計		
(単位：百万円)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	当年度実績	
営業収益	31,902	21,995	20,791	27,315	24,050	37,152	42,026	39,275	自己資本比率 35.8%
営業利益	4,793	4,824	4,850	4,203	5,484	7,459	6,077	6,993	ND/Eレシオ 0.8倍
EBITDA	6,573	6,660	6,844	6,162	7,389	9,219	7,854	8,757	EBITDA倍率 5.8倍
経常利益	4,240	4,288	4,450	3,989	5,175	7,351	5,750	6,542	フリーCF +96億円
当期純利益	2,844	2,655	2,876	2,476	3,488	2,769	4,031	3,779	

経営成績の分析

（営業収益）

当連結会計年度の営業収益は39,275百万円（前期比6.5%減）となりました。主力のビル賃貸事業において、レントギャップの是正等により賃料収入が増加したことに加え、住宅事業でのマンション分譲も好調を維持しましたが、前連結会計年度に、資金効率の改善のため収益オフィス（ワールドビジネスガーデン（千葉市））の大口売却のほか、各事業での販売用不動産を前倒して整理した反動から、前期比2,751百万円の減収となりました。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69億93百万円(前期比15.1%増)となりました。オフィス等管理不動産が引き続き98.7%の高稼働を維持、バリューアド事業の好調のほか、2020年度に開発参画した大型物流施設プロジェクト(マルチテナント型)の収益化が実現し、前期比915百万円の増益となりました。一方で経常利益は、営業利益の増加と配当金収入の伸長があったものの、資金調達コストの上昇に伴い営業外収益・費用差が悪化したため、前期比791百万円の増益に留まり、6,542百万円(前期比13.8%増)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37億79百万円(前期比6.3%減)となりました。前連結会計年度の政策保有株式一部売却による投資有価証券売却益が減少したこと、有料老人ホーム事業で保有する介護施設群を流動化により売却し、特別損失が発生したこと等により前期比252百万円の減益となりました。有料老人ホーム事業の施設群は、予期せぬ修繕負担リスク等運営コスト安定化の上で懸案であったものであります。これにより全てのストレス事象について手当が完了したものと判断しております。

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、金利上昇を見越し前倒しでの資金調達を行った結果、当連結会計年度末「現金及び預金」残高は38,875百万円となっています。

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。

なお、当社が取得している当年度末における債券格付は次のとおりです。

格付会社の名称	長期発行体格付	見通し	債券格付	国内CP格付
(株)日本格付研究所(JCR)	BBB+	安定的	BBB+	J-2

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	2026年3月末残高	借入期間	担保の有無および内容	財務上の特約
2016年7月15日	シンジケーション方式によるタームローン契約	都市銀行、地方銀行、その他の金融機関	250百万円	自 2016年7月20日 至 2026年6月25日	なし	2017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
2016年9月20日	シンジケーション方式によるタームローン契約	都市銀行、地方銀行、その他の金融機関	1,560百万円	自 2016年9月23日 至 2026年9月25日	なし	2017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
2018年6月29日	金銭消費貸借契約	都市銀行	1,225百万円	自 2018年6月29日 至 2033年6月27日	建物及び構築物、土地	2019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
2022年3月23日	シンジケーション方式によるタームローン契約	都市銀行、地方銀行、その他の金融機関	2,700百万円	自 2022年3月25日 至 2032年3月25日	なし	2022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
2022年9月30日	シンジケーション方式によるタームローン契約	都市銀行、地方銀行、その他の金融機関	4,438百万円	自 2022年10月4日 至 2032年3月25日	なし	2023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
2023年9月27日	シンジケーション方式によるタームローン契約	都市銀行、地方銀行	3,375百万円	自 2023年9月29日 至 2033年9月26日	なし	2024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11月27日	シンジケーション方式によるタームローン契約	都市銀行、地方銀行	4,050百万円	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
2025年10月28日	シンジケーション方式によるタームローン契約	都市銀行、地方銀行	5,000百万円	自 2025年10月31日 至 2035年10月25日	なし	2026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

本契約締結時点で借入人の資産に既に設定されている根担保権のうち、本契約上の債権を被担保債権に含めるものは、保全の対象となります。

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1,109百万円の設備投資を実施しました。

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	1,864	5,373	0	7,238	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	85	4,786	0	4,871	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	1,316	4,471	0	5,788	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	417	3,440 借地権 329	0	3,858	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	2,262	928	33	3,224	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	1,285	3,227	2	4,515	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	297	2,964	13	3,275	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) (2026年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2026年6月24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】

2026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	-	-	13	89	-
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】

2026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】

2026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】

2026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った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
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を図るとともに、株主各位に対する長期かつ安定的な利益還元とその向上に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、収益状況及び今後の事業展開を総合的に勘案した結果、以下のとおり、普通配当を1円増配し1株につき42円としました。

なお、内部留保金につきましては、主に借入金の圧縮(利払い負担の軽減)と将来予定される日本橋エリアの再開発プロジェクト等の資金として活用していくことを計画しております。

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)
2026年6月24日 定時株主総会決議	525	42

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12回開催（定時12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	代表取締役会長	全12回中12回
小林 義信	代表取締役社長兼社長執行役員	全12回中12回
獅子倉 基之	取締役兼専務執行役員	全12回中7回
星合 洋	取締役兼専務執行役員	全12回中12回
立花 正人	取締役兼上席常務執行役員	全12回中12回
黒田 悟史	取締役兼常務執行役員	全12回中12回
渡邊 敦	取締役	全12回中12回
緒方 右武	取締役（社外）	全12回中12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。

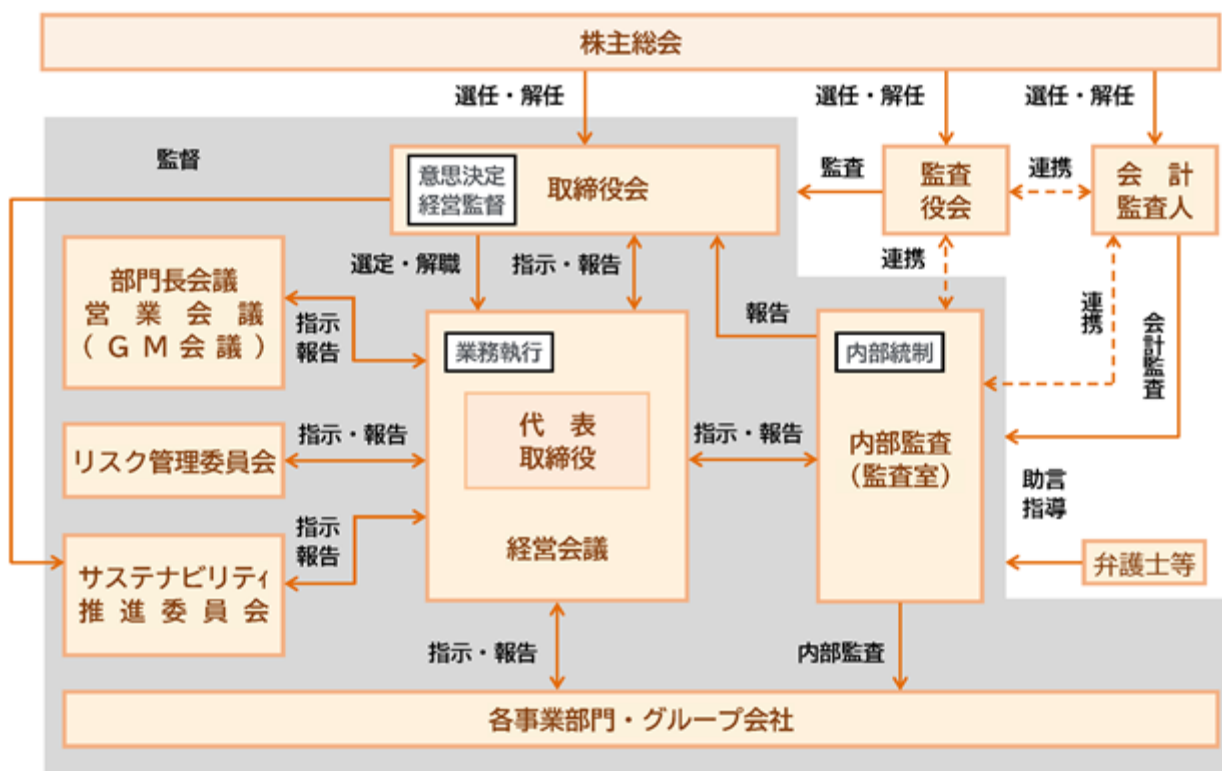
リスク管理委員会では、本社各部署からのヒアリング内容をもとに、抽出された項目について発生可能性および影響度を毎年評価し、その評価に基づいて重要リスクを特定、モニタリング検証を実施しています。

(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3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の監査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2026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	221百万円	(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	262百万円	

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、会社法第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、会社法第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) 2026年6月 株式会社ジャノメ取締役(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ポレーション・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) 2025年6月 公益財団法人日本科学技術振興財団監事(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員数を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
常務執行役員プロパティ事業本部副本部長兼ビル事業部副担当	松吉 信親
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關係その他の利害關係はありません。

(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10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10回中 10回
黒崎 忠義	全10回中 10回
吉田 行雄	全10回中 10回
渡辺 拓治	全10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3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
22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 3名 その他 6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	32	-	34	-
連結子会社	-	-	-	-
計	32	-	34	-

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。

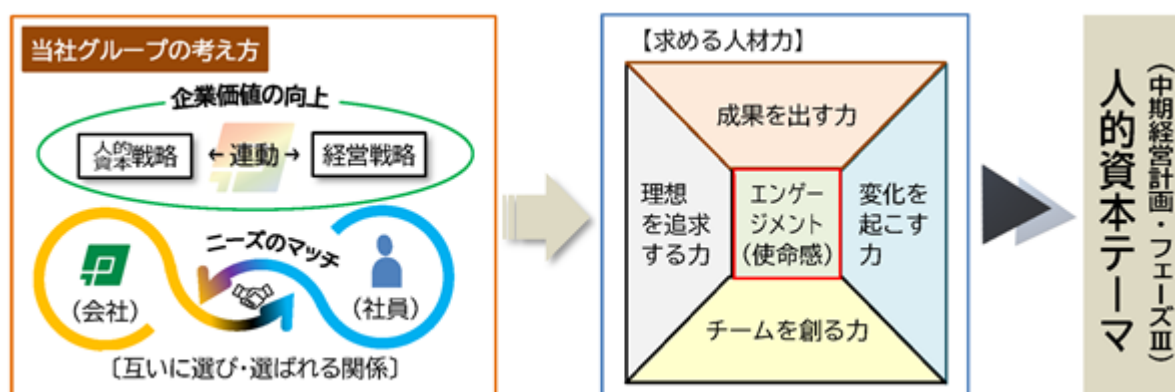
5 【従業員の状況等】

(1) 【人材戦略に関する基本方針等】

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。

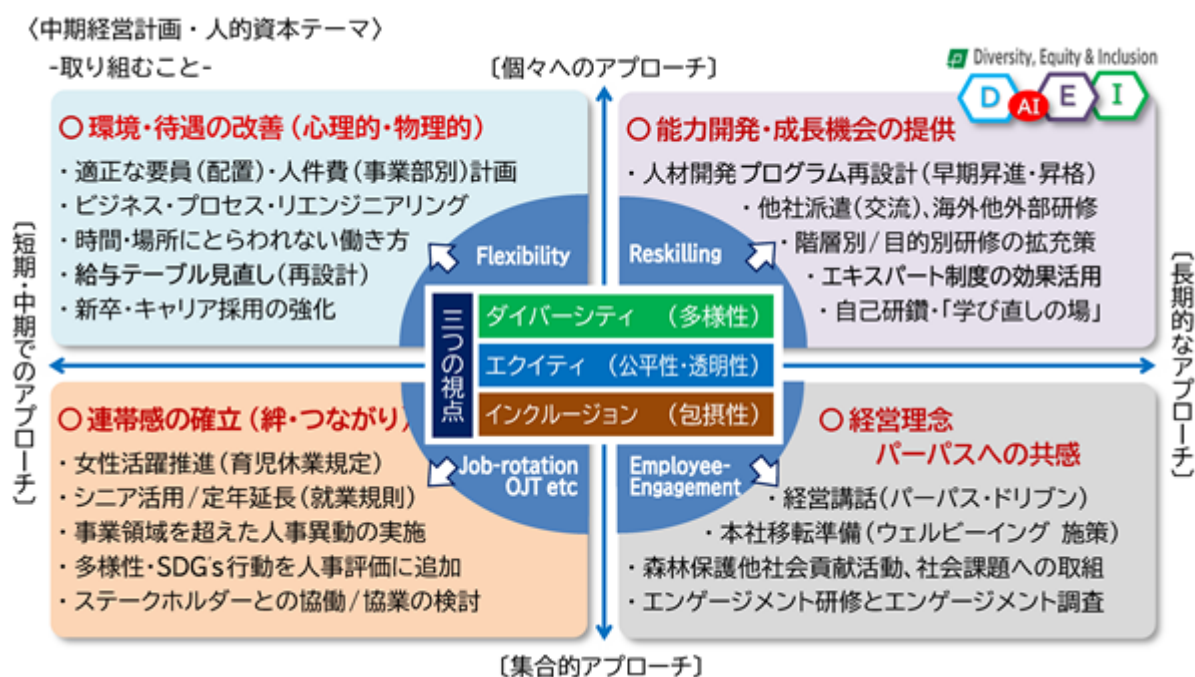
かかる関係の成立には、当社グループのビジョン・戦略に共感（従業員エンゲージメントの向上）し、使命感をもって新規事業の創出などの非連続な変化を起こす「主体的行動力（プロアクティブ行動）を持った人材の育成」が急務であり、社員の主体性や創造力を阻害する要因を取り除き「チャンス（機会）がありチャレンジ（挑戦）できる、また、良質な経験を積むことができる“働きがいのある場、”を提供」していくことが重要であると考え、以下のとおり「人材育成・環境整備方針」を定めています。

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。

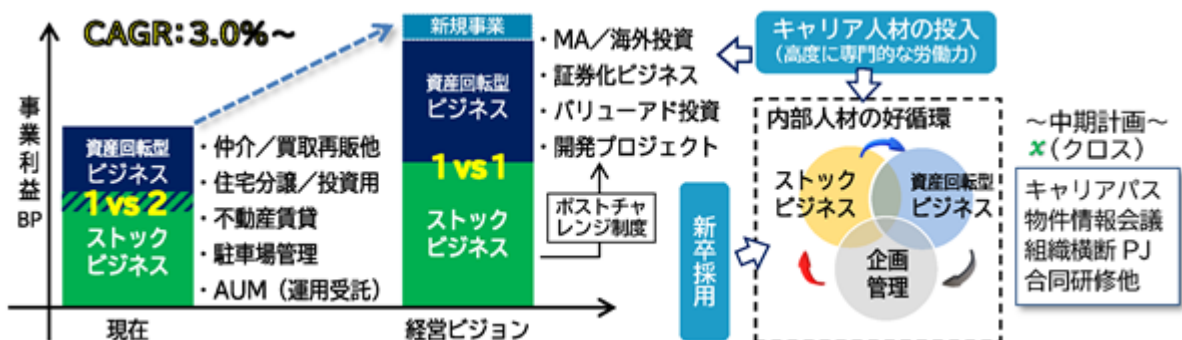


〔健康経営の推進〕

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。

経営ビジョンと人材戦略

当社グループでは、コアであるストックビジネス（不動産等賃貸）を土台に、今後、資産回転型ビジネスや新規事業を拡充することで業容の拡大を図っていくことを計画しています。このため、この経営ビジョン（対処すべき課題）を現実に変える実行力を持つ人材をタイムリーに揃える必要があり、新卒採用に拘らず、知識と経験を有するキャリア（即戦力）採用を強化しております。また在職者については、スキルの棚卸しにより目標達成に不足している要素を可視化して、組織的な取り組み（採用・育成・配置転換）と個人の主体的な学習（自己啓発）の両面から、研修（リスキリング）、OJT、社外交流などを実施しています。



〔人員確保と適切配置〕

当社グループでは現状の業務量や現場ニーズ、他社比較に基づく労働生産性、そして中長期的な戦略的要因計画を複合させた採用育成と適切な人員配置を計画的に進めています。人手不足が深刻化するなか、（ア）シニア人材の再雇用、（イ）DXによる業務効率化、（ウ）スキルギャップの解消等により、いまある人的資源から積み上げていくことを原則に考えておりますが、新卒やキャリアに加え、退職従業員やリファラル採用なども含めて多様な手法・チャンネルを活用し採用力の強化を図っています。今後の更なる持続的成長に向けて、必要な人員規模やスキルをさらに精査していく予定です。

〔人材ガバナンス〕

人的資本の施策に関する重要事項は、サステナビリティ推進委員会とは別に、社長の諮問機関である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での討議を経て、経営会議または取締役会で付議報告され全社施策として実行・運営されます。人材戦略の推進にあたっては、経営管理部、人事総務部といった当社関係部署が、施策の実施およびKPI進捗管理を行って部署間の連携を図っています。また当社はグループ各社の課題およびKPIの進捗について、経営管理部が報告を受ける体制を構築しており、グループ全体を包括的に管理しております。

給与その他給付の額および内容の決定に関する方針

当社グループではかかる人材戦略に従い、当連結会計年度において人事諸制度の改定を行いました。今次改正は、（ア）昇進・昇格基準の明瞭化（経験年数にとらわれない昇格制度）と昇格年次の実質早期化、（イ）次世代幹部の育成（次席者級の新たな職位の制定）、（ウ）環境変化を踏まえた、競争力ある処遇体系の実現（嘱託を含めた給与水準の引き上げ）など、社員がそれぞれキャリアパスを描きながら、より安心し遣り甲斐を持って働くことができる環境の整備を目的としています。

具体的には、成果（定量）と行動（コンピテンシー）の両面で評価、基本給は能力・等級に応じたベースアップ（年1回見直し）、賞与は各個人目標の達成度および部門・全社経営成績に連動（年2回）して行っております。なお、継続的な賃上げにより社員の給与水準（ベースアップ、定期昇給）は2022年度から5年間で22.0%上昇（実質年平均は4.4%）しております。引き続き、同業他社や市場の報酬水準調査を参考に、継続的な賃金引き上げを実施して競争力のある水準を確保するとともに、AI・IT導入による業務負荷の軽減や心理的安全性の高い職場環境づくりに取り組んでまいります。

（2）【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2026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 (1)
住宅	11 (-)
不動産営業	61 (1)
有料老人ホーム	90 (29)
報告セグメント計	229 (31)
その他	17 (1)
全社(共通)	47 (-)
合計	293 (32)

- (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

2026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)	平均年間給与の 対前事業年度増減率(%)
188 (2)	47.8	12.9	8,438	1.1

セグメントの名称	従業員数(人)
ビル賃貸	35 (-)
駐車場	32 (1)
住宅	11 (-)
不動産営業	61 (1)
有料老人ホーム	2 (-)
報告セグメント計	141 (2)
その他	- (-)
全社(共通)	47 (-)
合計	188 (2)

- (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) 管理的地位にある労働者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	管理的地位にある労働者に占める 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	5.1	100.0
グリーンフォレストケア(株)	14.3	100.0

- (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額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（2025年4月1日から2026年3月31日まで）の連結財務諸表および事業年度（2025年4月1日から2026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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3 32,203	38,875
営業未収入金	1 1,095	1 3,033
販売用不動産	3 20,907	17,180
仕掛販売用不動産	1,503	1,235
前払費用	554	324
その他	258	1,216
流動資産合計	56,522	61,865
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	48,930	43,989
減価償却累計額	26,702	24,392
建物及び構築物(純額)	3 22,227	3 19,596
機械装置及び運搬具	481	440
減価償却累計額	368	337
機械装置及び運搬具(純額)	3 113	3 103
土地	3, 4 52,792	3, 4 51,476
建設仮勘定	8	3 244
その他	1,744	1,911
減価償却累計額	1,025	1,036
その他(純額)	718	875
有形固定資産合計	75,861	72,295
無形固定資産		
借地権	1,676	1,676
その他	34	24
無形固定資産合計	1,711	1,700
投資その他の資産		
投資有価証券	3 29,970	3 34,475
長期貸付金	500	-
長期預け金	718	726
敷金	325	312
繰延税金資産	1,032	1,031
退職給付に係る資産	187	245
その他	3 960	3 980
貸倒引当金	20	19
投資その他の資産合計	33,674	37,751
固定資産合計	111,246	111,747
資産合計	167,769	173,613

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	-	3 750
1年内返済予定の長期借入金	3 19,897	3 17,642
1年内返還予定の預り敷金保証金	97	29
未払金	1,038	910
未払費用	247	296
未払法人税等	472	35
前受金	2 2,142	2 4,323
預り金	115	267
賞与引当金	261	264
その他	10	39
流動負債合計	24,284	24,560
固定負債		
社債	3 6,000	3 6,000
長期借入金	3 66,257	3 65,423
長期預り敷金保証金	6,912	6,976
繰延税金負債	2,502	3,816
再評価に係る繰延税金負債	4 3,439	4 3,165
役員退職慰労引当金	585	670
退職給付に係る負債	473	474
資産除去債務	417	410
その他	12	12
固定負債合計	86,600	86,950
負債合計	110,884	111,510
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	42,319	46,167
自己株式	347	347
株主資本合計	44,500	48,348
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7,775	9,727
土地再評価差額金	4 4,609	4 4,027
その他の包括利益累計額合計	12,384	13,754
純資産合計	56,885	62,102
負債純資産合計	167,769	173,613

【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業収益	1 42,026	1 39,275
営業原価	2 33,064	2 29,386
営業総利益	8,961	9,888
販売費及び一般管理費	3 2,884	3 2,895
営業利益	6,077	6,993
営業外収益		
受取利息	18	70
受取配当金	610	723
その他	109	82
営業外収益合計	737	876
営業外費用		
支払利息	842	1,038
借入関連費用	70	69
その他	151	219
営業外費用合計	1,065	1,327
経常利益	5,750	6,542
特別利益		
投資有価証券売却益	83	-
特別利益合計	83	-
特別損失		
固定資産売却損	-	4 1,417
減損損失	5 81	5 9
その他	-	68
特別損失合計	81	1,495
税金等調整前当期純利益	5,751	5,046
法人税、住民税及び事業税	1,688	1,091
法人税等調整額	31	175
法人税等合計	1,719	1,267
当期純利益	4,031	3,779
親会社株主に帰属する当期純利益	4,031	3,779

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
当期純利益	4,031	3,779
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	134	1,951
土地再評価差額金	107	-
その他の包括利益合計	1 27	1 1,951
包括利益	4,058	5,730
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,058	5,730
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 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

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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	42,319	347	44,500
当期変動額					
剰余金の配当			513		513
親会社株主に帰属する当期純利益			3,779		3,779
土地再評価差額金の取崩			582		582
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	3,847	-	3,847
当期末残高	2,527	1	46,167	347	48,348

	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	7,775	4,609	12,384	56,885
当期変動額				
剰余金の配当				513
親会社株主に帰属する当期純利益				3,779
土地再評価差額金の取崩				582
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,951	582	1,369	1,369
当期変動額合計	1,951	582	1,369	5,217
当期末残高	9,727	4,027	13,754	62,102

【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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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	5,751	5,046
減価償却費	1,776	1,763
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）	6	2
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	63	84
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	51	1
受取利息及び受取配当金	628	793
支払利息	842	1,038
借入関連費用	70	69
有形及び無形固定資産売却損益（は益）	-	1,417
減損損失	81	9
有形及び無形固定資産除却損	7	14
投資有価証券売却損益（は益）	83	-
売上債権の増減額（は増加）	627	1,937
棚卸資産の増減額（は増加）	6,981	3,696
仕掛販売用不動産の増減額（は増加）	517	268
その他の資産・負債の増減額	269	2,543
その他の固定負債の増減額（は減少）	24	5
その他	16	122
小計	1,019	13,341
利息及び配当金の受取額	625	793
利息の支払額	812	1,001
法人税等の支払額	2,478	2,043
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,646	11,090

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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	2,015	1,050
定期預金の払戻による収入	2,188	1,080
有形及び無形固定資産の取得による支出	5,244	1,128
有形及び無形固定資産の売却による収入	2	1,540
有形固定資産の除却による支出	5	10
投資有価証券の取得による支出	4,671	3,099
投資有価証券の売却による収入	636	-
投資有価証券の払戻による収入	2,347	1,286
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	83	86
その他の収入	70	19
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,107	1,448
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	-	800
短期借入金の返済による支出	-	50
長期借入れによる収入	23,800	17,100
長期借入金の返済による支出	17,203	20,188
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	500	500
コマーシャル・ペーパーの償還による支出	500	500
配当金の支払額	500	513
その他	79	73
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,516	2,925
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	6,237	6,715
現金及び現金同等物の期首残高	38,203	31,966
現金及び現金同等物の期末残高	1 31,966	1 38,681

【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	66,601	78	65,743	-
駐車場	6,994	3	7,145	9
有料老人ホーム	2,897	-	60	-

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

過去の入居実績の推移にマーケット動向等を加味して稼働率を仮定し、将来キャッシュ・フローを見積っております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

使用価値の見積りについては将来の不確実な経済状況の変動によって影響を受ける可能性があり、将来キャッシュ・フローが見積り金額と異なった場合には、翌連結会計年度の連結財務諸表に影響を及ぼす可能性があります。このため、主要な仮定については最善の見積りを前提にしておりますが、今後の動向によって事後的な結果と乖離が生じる可能性があります。

(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ん。

(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
営業未収入金	688百万円	2,645百万円

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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
前受金	394百万円	2,365百万円

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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
現金及び預金(長期性預金を含む)	80百万円	-百万円
販売用不動産	159	-
建物及び構築物	8,337	7,340
機械装置及び運搬具	0	0
土地	29,688	26,831
建設仮勘定	-	218
投資有価証券	5,614	6,364
計	43,879	40,755

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
短期借入金	-百万円	750百万円
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	66,561	65,089
社債に対する銀行保証	2,500	2,500
計	69,061	68,339

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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
64百万円	9百万円

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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
役員報酬	298百万円	314百万円
給与・手当・賞与	637	676
賞与引当金繰入額	53	63
退職給付費用	47	25
役員退職慰労引当金繰入額	98	81
福利費	147	157
支払手数料	366	364
広告宣伝費	354	375
減価償却費	53	65
租税公課	417	384

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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
建物及び構築物等	- 百万円	796百万円
土地	-	621
計	-	1,417

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 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。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

場所	主な用途	種類	減損損失（百万円）
埼玉県川越市他 1 件	賃貸用駐車場	建物及び構築物、工具、器具及び備品	9

（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9百万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0百万円、工具、器具及び備品9百万円であります。

（回収可能価額の算定方法）

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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	447百万円	2,816百万円
組替調整額	84	-
法人税等及び税効果調整前	362	2,816
法人税等及び税効果額	228	865
その他有価証券評価差額金	134	1,951
土地再評価差額金：		
法人税等及び税効果額	107	-
その他の包括利益合計	27	1,951

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026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
2025年6月25日 定時株主総会	普通株式	513	41	2025年3月31日	2025年6月26日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (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
2026年6月24日 定時株主総会	普通株式	525	利益剰余金	42	2026年3月31日	2026年6月25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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
現金及び預金勘定	32,203百万円	38,875百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	160	130
使途制限付信託預金等	77	63
現金及び現金同等物	31,966	38,681

(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
未経過リース料		
1年内	2,585	2,832
1年超	15,603	15,526
合計	18,188	18,358

2. 貸手側

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
未経過リース料		
1年内	1,369	1,401
1年超	6,521	6,304
合計	7,891	7,706

(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（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 （1年内返済予定を含む）	86,154	84,293	1,861
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。

当連結会計年度（2026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	21,325	21,325	-
資産計	21,475	21,475	0
(1) 社債	6,000	5,842	157
(2) 長期借入金 （1年内返済予定を含む）	83,066	80,530	2,535
負債計	89,066	86,373	2,692

(*1) 現金及び預金、営業未収入金、1年内回収予定の貸付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の合計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	3,331

(*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9,668百万円であります。

(*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 (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	-	-

当連結会計年度 (2026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	38,854	-	-	-
営業未収入金	3,033	-	-	-
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	42,387	150	-	-

(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 (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

当連結会計年度 (2026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	17,642	13,451	14,210	10,686	7,805	19,271
合計	17,642	15,951	14,210	13,186	7,805	20,271

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 (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				
その他有価証券				
株式	15,605	-	-	15,605
その他	-	700	-	700
資産計	15,605	700	-	16,305

当連結会計年度（2026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	19,427	-	-	19,427
その他	1	700	-	701
資産計	19,428	700	-	20,128

（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の合計額は1,196百万円であります。

(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（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

当連結会計年度（2026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
資産計	-	150	-	150
社債	-	5,842	-	5,842
長期借入金	-	80,530	-	80,530
（1年内返済予定を含む）				
負債計	-	86,373	-	86,373

(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

上場株式等の時価は相場価格を用いて評価しております。上場株式等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、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(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

当連結会計年度(2026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(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。

当連結会計年度(2026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	19,178	5,209	13,968
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	1,196	1,129	67
	小計	20,375	6,338	14,036
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	249	262	12
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	700	700	0
	小計	950	963	12
	合計	21,325	7,301	14,023

(注1) 非上場株式(連結貸借対照表計上額3,331百万円)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9,668百万円であります。

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 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	-

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

該当事項はありません。

(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(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。

当連結会計年度(2026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	6,000	5,650	(*)

(*) 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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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)	212百万円	285百万円
退職給付費用	111	18
退職給付の支払額	10	47
制度への拠出額	27	27
退職給付に係る負債および資産の期末残高(純額)	285	229

(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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	597百万円	567百万円
年金資産	785	813
	187	245
非積立型制度の退職給付債務	473	474
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	285	229
退職給付に係る負債	473	474
退職給付に係る資産	187	245
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	285	229

(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111百万円 当連結会計年度18百万円

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13百万円 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 (2025年 3月31日)	当連結会計年度 (2026年 3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	0百万円	9百万円
賞与引当金	94	98
退職給付に係る負債	92	74
役員退職慰労引当金	188	215
貸倒引当金	6	6
販売用不動産評価損	34	31
減損損失	1,389	649
投資有価証券評価損	101	101
資産除去債務	133	131
その他有価証券評価差額金	46	4
事業用土地の再評価差額	863	863
連結会社間内部利益消去	1,345	1,342
その他	209	227
繰延税金資産小計	4,507	3,756
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	2,070	1,750
評価性引当額小計	2,071	1,750
繰延税金資産合計	2,436	2,005
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	3,556	4,421
固定資産圧縮積立金	258	252
事業用土地の再評価差額	3,439	3,165
その他	91	116
繰延税金負債合計	7,346	7,956
繰延税金負債の純額	4,909	5,950

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 (2025年 3月31日)	当連結会計年度 (2026年 3月31日)
法定実効税率 (調整)	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。	31.0%
交際費等永久に損金に算入されない項目		1.0
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		1.5
住民税均等割		0.1
繰延税金資産の評価性引当額の増減		5.4
連結調整		0.0
その他		0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率		25.1

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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	61,528	64,572
期中増減額	3,044	929
期末残高	64,572	63,643
期末時価	94,144	96,674
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	7,616	7,580
期中増減額	36	53
期末残高	7,580	7,526
期末時価	13,481	12,647

- (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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	5,737	6,018
賃貸費用	3,115	3,335
差額	2,621	2,682
その他(売却損益等)	137	38
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	670	664
賃貸費用	372	408
差額	298	256
その他(売却損益等)	3	9

- (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1)「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。

(注2)「その他の収益」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等が含まれております。

当連結会計年度(自2025年4月1日至2026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	11	10	9,085	5,063	430	14,600	130	14,731
一定の期間にわたり移 転される財	1,984	196	18	83	384	2,667	24	2,692
顧客との契約から生じ る収益	1,996	206	9,103	5,146	814	17,267	155	17,423
その他の収益	12,488	3,488	5,443	103	327	21,851	-	21,851
外部顧客への売上高	14,484	3,695	14,546	5,249	1,142	39,119	155	39,275

(注1)「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。

(注2)「その他の収益」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「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(5)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係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)	159百万円	688百万円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	688	2,645
契約負債(期首残高)	456	394
契約負債(期末残高)	394	2,365

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不動産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、456百万円であります。

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、394百万円であります。また、期末現在の契約負債残高のうち、161百万円は2027年3月期において、1,527百万円は2028年3月期において、677百万円は2029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。

当連結会計年度（自2025年4月1日 至2026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	14,484	3,695	14,546	5,249	1,142	39,119	155	39,275
セグメント間の 内部営業収益ま たは振替高	11	-	-	24	-	35	8	43
計	14,495	3,695	14,546	5,273	1,142	39,154	163	39,318
セグメント利益 または損失()	5,806	868	857	1,489	72	9,094	40	9,053
セグメント資産	78,871	7,378	12,252	9,567	464	108,534	497	109,031
その他の項目								
減価償却費	1,400	143	33	15	127	1,720	0	1,720
有形固定資産 および無形固定 資産の増加額	548	303	-	-	248	1,101	1	1,102

（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	41,897	39,154
「その他」の区分の営業収益	187	163
セグメント間取引消去	58	43
連結財務諸表の営業収益	42,026	39,275

（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	8,215	9,094
「その他」の区分の利益または損失()	2	40
セグメント間取引消去	22	23
全社費用(注)	2,157	2,083
連結財務諸表の営業利益	6,077	6,993

（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	114,748	108,534
「その他」の区分の資産	876	497
セグメント間消去	1,571	1,552
全社資産	53,715	66,134
連結財務諸表の資産合計	167,769	173,613

（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	1,734	1,720	0	0	41	43	1,776	1,763
有形固定資産および無形固定資産の増加額(注)	5,236	1,101	-	-	64	11	5,301	1,112

(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 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

当連結会計年度(自 2025年 4月 1日 至 2026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
DRF3号合同会社	5,638	住宅

【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 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

当連結会計年度(自 2025年 4月 1日 至 2026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	-	9	-	-	-	-	-	9

【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、2026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。

2025年3月末および2026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是有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
特別目的会社数	9社	10社
直近の決算日における資産総額（単純合算）	(注) 53,428百万円	(注) 64,899百万円
負債総額（単純合算）	(注) 45,519百万円	(注) 55,253百万円

(注) 特別目的会社1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、総額に合算しておりません。

2. 特別目的会社との取引金額等

前連結会計年度（自 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	10,660
		不動産売上原価（注）1	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、通常の賃貸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 2025年4月1日 至 2026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	8,593	不動産売上高（注）1	5,638
		不動産売上原価（注）1	5,635
		固定資産売却損（注）1	1,417
特別目的会社への出資金（注）2	2,700	配当金（注）3	1,253
賃貸（リースバック）取引（注）4	-	賃借料（支払リース料）	3,298
アセットマネジメント業務（注）3	-	受取手数料（注）3	68

(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、2026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265百万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、通常の賃貸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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり純資産額	4,544.04円	4,960.83円
1株当たり当期純利益金額	322.06円	301.88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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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)	4,031	3,779
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)	4,031	3,779
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
大栄不動産株	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
大栄不動産株	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
大栄不動産株	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
大栄不動産株	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	-	-	6,000	6,000	-	-	-

(注) 1. 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
短期借入金	-	750	1.983	-
1年以内に返済予定の長期借入金	19,897	17,642	1.129	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	66,257	65,423	1.250	2027年~2040年
合計	86,154	83,816	-	-

(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	13,451	14,210	10,686	7,805

【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)	14,900	39,275
税金等調整前中間(当期)純利益金額(百万円)	3,841	5,046
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益金額(百万円)	2,685	3,779
1株当たり中間(当期)純利益金額(円)	214.53	301.88

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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 31,063	37,871
営業未収入金	1,065	3,010
販売用不動産	1 20,919	17,180
商品	2	2
貯蔵品	1	2
仕掛販売用不動産	1,503	1,235
前払費用	559	331
その他	2 208	2 1,187
流動資産合計	55,324	60,821
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 21,642	1 19,085
構築物	1 311	1 254
機械及び装置	1 110	1 100
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	705	863
土地	1 55,067	1 53,750
建設仮勘定	8	1 244
有形固定資産合計	77,846	74,299
無形固定資産		
借地権	1,676	1,676
ソフトウェア	30	18
その他	1	1
無形固定資産合計	1,708	1,696
投資その他の資産		
投資有価証券	1 27,798	1 31,729
関係会社株式	2,017	2,017
出資金	41	41
長期貸付金	2 1,500	2 1,000
長期前払費用	51	25
長期預け金	718	726
敷金	2 348	2 335
その他	1 1,040	1 1,143
貸倒引当金	16	15
投資その他の資産合計	33,499	37,003
固定資産合計	113,054	112,999
資産合計	168,379	173,821

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	-	1 750
1年内返済予定の長期借入金	1 19,897	1 17,642
1年内返還予定の預り敷金保証金	97	29
未払金	2 1,025	2 891
未払費用	226	268
未払法人税等	437	-
前受金	2,164	4,337
預り金	110	263
賞与引当金	224	223
その他	10	39
流動負債合計	24,194	24,448
固定負債		
社債	1 6,000	1 6,000
長期借入金	1 66,257	1 65,423
長期預り敷金保証金	2 6,905	2 6,969
繰延税金負債	2,383	3,618
再評価に係る繰延税金負債	3,439	3,165
退職給付引当金	415	410
役員退職慰労引当金	521	598
資産除去債務	417	410
その他	12	12
固定負債合計	86,352	86,608
負債合計	110,547	111,057

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026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	631	631
その他利益剰余金		
別途積立金	18,213	19,213
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	148	135
繰越利益剰余金	24,132	26,872
利益剰余金合計	43,414	47,142
自己株式	347	347
株主資本合計	45,595	49,323
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7,627	9,413
土地再評価差額金	4,609	4,027
評価・換算差額等合計	12,236	13,440
純資産合計	57,832	62,764
負債純資産合計	168,379	173,821

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業収益	1 41,633	1 38,881
営業原価	1 33,082	1 29,399
営業総利益	8,551	9,482
販売費及び一般管理費	1, 2 2,649	1, 2 2,657
営業利益	5,902	6,825
営業外収益		
受取利息	1 29	1 91
受取配当金	594	669
その他	1 109	1 82
営業外収益合計	733	843
営業外費用		
支払利息	1 773	981
社債利息	69	57
借入関連費用	70	69
その他	148	205
営業外費用合計	1,062	1,313
経常利益	5,573	6,355
特別利益		
投資有価証券売却益	264	-
特別利益合計	264	-
特別損失		
固定資産売却損	-	1,419
減損損失	81	9
その他	-	68
特別損失合計	81	1,497
税引前当期純利益	5,755	4,858
法人税、住民税及び事業税	1,618	1,016
法人税等調整額	92	182
法人税等合計	1,710	1,199
当期純利益	4,045	3,658

【営業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026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		16,357	49.5	15,298	52.0
2. 給与・手当・賞与		1,036	3.1	1,080	3.7
3. 賞与引当金繰入額		175	0.5	168	0.6
4. 退職給付費用		69	0.2	2	0.0
5. 公租公課		808	2.4	903	3.1
6. 賃借料		4,989	15.1	5,401	18.4
7. 管理費		2,518	7.6	2,972	10.1
8. 減価償却費		1,703	5.2	1,685	5.7
9. その他経費		5,423	16.4	1,891	6.4
合計		33,082	100.0	29,399	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 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

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026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	631
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					
剰余金の配当					
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	-	-	-	-	-
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	18,213	190	100	148	24,132	43,414
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	-
剰余金の配当					513	513
当期純利益					3,658	3,658
土地再評価差額金の取崩					582	582
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	-	-	12	2,740	3,727
当期末残高	19,213	190	100	135	26,872	47,142

	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	45,595	7,627	4,609	12,236	57,832
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		-				-
剰余金の配当		513				513
当期純利益		3,658				3,658
土地再評価差額金の取崩		582				582
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			1,786	582	1,204	1,204
当期変動額合計	-	3,727	1,786	582	1,204	4,931
当期末残高	347	49,323	9,413	4,027	13,440	62,764

【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	68,603	78	67,764	-
駐車場	6,994	3	7,145	9
有料老人ホーム	2,888	-	50	-

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

過去の入居実績の推移にマーケット動向等を加味して稼働率を仮定し、将来キャッシュ・フローを見積っております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

使用価値の見積りについては将来の不確実な経済状況の変動によって影響を受ける可能性があり、将来キャッシュ・フローが見積り金額と異なった場合には、翌事業年度の財務諸表に影響を及ぼす可能性があります。このため主要な仮定については最善の見積りを前提にしておりますが、今後の動向によって事後的な結果と乖離が生じる可能性があります。

(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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
現金及び預金(長期性預金を含む)	80百万円	-百万円
販売用不動産	159	-
建物	8,104	7,118
構築物	8	7
機械及び装置	0	0
土地	30,761	27,824
建設仮勘定	-	218
投資有価証券	5,614	6,364
計	44,729	41,532

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
短期借入金	-百万円	750百万円
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	66,561	65,089
社債に対する銀行保証	2,500	2,500
計	69,061	68,339

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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026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 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
短期金銭債権	0百万円	9百万円
短期金銭債務	15	36
長期金銭債権	1,531	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 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)	当事業年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月 31日)
営業収益	18百万円	17百万円
営業費用	672	694
営業取引以外の取引	286	46

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度23%、当事業年度24%、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77%、当事業年度76%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 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)	当事業年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月 31日)
役員報酬	239百万円	262百万円
給与・手当・賞与	559	600
賞与引当金繰入額	48	55
退職給付費用	45	23
役員退職慰労引当金繰入額	91	74
福利費	131	141
支払手数料	377	377
広告宣伝費	354	374
減価償却費	43	44
租税公課	412	379

(有価証券関係)

子会社株式

前事業年度 (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	前事業年度 (百万円)
子会社株式	2,017

当事業年度 (2026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 (2025年 3月31日)	当事業年度 (2026年 3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	80百万円	82百万円
退職給付引当金	72	52
役員退職慰労引当金	166	191
貸倒引当金	5	5
販売用不動産評価損	34	31
減損損失	1,389	649
投資有価証券評価損	101	101
資産除去債務	133	131
その他有価証券評価差額金	46	4
事業用土地の再評価差額	863	863
その他	205	225
繰延税金資産小計	3,100	2,339
評価性引当額	1,780	1,456
繰延税金資産合計	1,320	882
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	3,542	4,320
固定資産圧縮積立金	69	63
事業用土地の再評価差額	3,439	3,165
その他	91	116
繰延税金負債合計	7,143	7,666
繰延税金負債の純額	5,823	6,783

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 (2025年 3月31日)	当事業年度 (2026年 3月31日)
法定実効税率 (調整)	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。	31.0%
交際費等永久に損金に算入されない項目		1.0
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		5.8
その他		0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率		24.7

(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)
		東京海上ホールディングス(株)	472,500	3,453
(株)ジャノメ	1,537,411	1,929		
文化シヤッター(株)	1,000,000	1,900		
日本光電工業(株)	1,172,124	1,705		
A G S(株)	1,430,000	1,607		
飯野海運(株)	555,000	971		
むさし証券(株)	764,285	838		
VN AB Holdings PTE.LTD	628,283,725	826		
サンケン電気(株)	110,800	784		
澁澤倉庫(株)	561,000	739		
(株)インテージホールディングス	371,700	625		
トーヨーカネツ(株)	225,180	619		
武州瓦斯(株)	300,000	601		
(株)タムロン	480,000	475		
不二サッシ(株)	534,940	464		
サイボー(株)	664,000	423		
富士倉庫運輸(株)	671,000	412		
戸田建設(株)	230,000	333		
(株)大気社	100,000	329		
(株)あおぞら銀行	100,000	249		
日東紡績(株)	11,355	212		
K Hネオケム(株)	78,200	212		
上新電機(株)	75,000	211		
日本電波工業(株)	178,250	208		
T A N A K E N(株)	132,000	200		
(株)しまむら	60,000	198		
(株)ヤマダコーポレーション	30,000	194		
須賀工業(株)	360,000	180		
リズム(株)	37,800	132		
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		
日本信号(株)	31,500	50		
昭和ホールディングス(株)	250,000	50		
(株)コスモスイニシア	40,100	45		
その他14銘柄	106,480	35		
投資有価証券	その他有価証券	合 計	641,367,968	21,608

【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		1,193	
		昭島商業開発合同会社		500	
		モラージュ佐賀合同会社		499	
		港北キャピタル合同会社		492	
		合同会社J RWDファンド第11号		480	
		G C P 1 合同会社		340	
		D R F 3 号合同会社	5,300	265	
		合同会社東池袋プロパティーズ		260	
		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 9 合同会社		156	
		A I 6 合同会社		156	
		A I 8 合同会社		140	
		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		116	
	G C P 3 合同会社		37		
	その他1銘柄		24		
			(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	117	
		その他1銘柄	5	2	
		(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	600	667	

	りそなプライベートリート投資法人	300	314
	C R E インダストリアルアセット投資法人	200	214
	合 計	653,675,937	9,970

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	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 株式会社アイ・アールジャパン
株主名簿管理人	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 株式会社アイ・アールジャパン
取次所	
名義書換手数料	無料
新株交付手数料	
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 株式会社アイ・アールジャパン
株主名簿管理人	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 株式会社アイ・アールジャパン
取次所	
買取手数料	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85期）（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）2025年6月25日関東財務局長に提出

(2) 半期報告書

（第86期中）（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）2025年11月12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

2026年6月24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2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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（マンション分譲・戸建分譲・買取再販を除く）に係る収益認識及び固定資産売却損益の計上	
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>会社及び連結子会社は、当連結会計年度の連結損益計算書に不動産売上高を含む営業収益39,275百万円及び不動産売却に係る固定資産売却損1,417百万円を計上している。不動産売却取引（マンション分譲・戸建分譲・買取再販を除く）に係る収益認識及び固定資産売却損益は、当連結会計年度の【注記事項】（開示対象特別目的会社関係）「2. 特別目的会社との取引金額等」に記載されているとおり、不動産売上高5,638百万円及び固定資産売却損1,417百万円である。</p> <p>会社は、譲渡不動産のリスクと経済価値のほとんど全てが他の者に移転した場合に、不動産売却による営業収益及び固定資産売却損益を計上している。</p> <p>不動産売却取引（マンション分譲・戸建分譲・買取再販を除く）は、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く、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全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及び固定資産売却損益の計上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（マンション分譲・戸建分譲・買取再販を除く）に係る収益認識及び固定資産売却損益の計上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（マンション分譲・戸建分譲・買取再販を除く）に係るリスクと経済価値の移転について検討するため、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。 継続的関与の程度（リスク負担割合）を検討するため、売買契約書、出資契約書、業務委託契約書、建物賃貸借契約書等の関連する契約書を閲覧した。 売却価額が適正な価額であることを検討するため、鑑定評価書との比較を行った。 固定資産売却損を計上した不動産の鑑定評価書について、当監査法人のネットワーク・ファームの評価専門家を関与させ、鑑定評価書の閲覧及び会社が利用した専門家への質問を行い、鑑定評価額的前提条件や採用した評価方法を検討した。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明する

ことにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

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

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

2026年6月24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2025年4月1日から2026年3月31日までの第86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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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（マンション分譲・戸建分譲・買取再販を除く）に係る収益認識及び固定資産売却損益の計上

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（マンション分譲・戸建分譲・買取再販を除く）に係る収益認識及び固定資産売却損益の計上）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。