

【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】	平成21年6月29日
【事業年度】	第50期(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)
【会社名】	セントラル総合開発株式会社
【英訳名】	CENTRAL GENERAL DEVELOPMENT CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 福本 統一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号
【電話番号】	(03)3239-3611(代表)
【事務連絡者氏名】	経理部長 田村 徹
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号
【電話番号】	(03)3239-3611(代表)
【事務連絡者氏名】	経理部長 田村 徹
【縦覧に供する場所】	セントラル総合開発株式会社 大阪支社 (大阪府大阪市中央区内平野町二丁目1番9号) セントラル総合開発株式会社 広島支店 (広島県広島市中区八丁堀15番10号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

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

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第46期	第47期	第48期	第49期	第50期
決算年月	平成17年 3月	平成18年 3月	平成19年 3月	平成20年 3月	平成21年 3月
売上高 (千円)	50,759,866	49,009,773	52,186,008	57,011,935	51,269,168
経常利益又は 経常損失() (千円)	2,248,833	2,935,098	3,063,547	2,367,831	7,127,631
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	417,396	1,385,416	1,605,888	1,351,010	7,358,056
純資産額 (千円)	4,991,753	5,289,198	8,105,996	9,204,688	1,610,062
総資産額 (千円)	71,543,402	73,450,077	84,292,202	87,297,004	66,153,313
1株当たり純資産額 (円)	744.04	791.89	1,046.96	1,189.21	208.01
1株当たり当期純利益 又は当期純損失() (円)	59.17	207.42	229.36	174.52	950.63
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	7.0	7.2	9.6	10.5	2.4
自己資本利益率 (%)	8.7	27.0	24.0	15.6	
株価収益率 (倍)			5.6	4.3	
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,113,719	8,236,206	9,431,638	5,434,547	3,371,947
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	930,668	706,661	193,676	126,171	140,845
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	227,956	1,550,208	5,113,050	6,600,594	12,253,728
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	21,459,030	15,479,693	11,354,782	12,394,657	3,372,032
従業員数 [外、平均臨時 雇用者数] (名)	179 [74]	176 [90]	184 [71]	175 [69]	168 [58]

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第46期、第47期及び第48期の連結財務諸表については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第49期の連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けており、第50期の連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

3 純資産額の算定にあたり、第48期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第5号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。

4 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第49期までは潜在株式が存在しないため、第50期は1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5 第50期の自己資本利益率は、当期純損失であるため記載しておりません。

6 株価収益率は、第47期までは当社株式が非上場であるため、第50期は1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第46期	第47期	第48期	第49期	第50期
決算年月	平成17年 3月	平成18年 3月	平成19年 3月	平成20年 3月	平成21年 3月
売上高 (千円)	50,709,929	48,857,126	52,035,373	56,857,799	51,107,890
経常利益又は 経常損失() (千円)	2,240,510	2,886,590	3,029,001	2,329,711	7,164,604
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	412,307	1,356,830	1,585,376	1,328,382	7,380,119
資本金 (千円)	334,000	334,000	1,008,344	1,008,344	1,008,344
発行済株式総数 (千株)	6,680	6,680	7,747	7,747	7,747
純資産額 (千円)	4,986,665	5,255,522	8,051,808	9,127,872	1,511,183
総資産額 (千円)	71,512,040	73,380,406	84,203,857	87,192,886	66,024,726
1株当たり純資産額 (円)	743.28	786.84	1,039.96	1,179.29	195.24
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	10.00 ()	15.00 ()	25.00 ()	25.00 ()	()
1株当たり当期純利益 又は当期純損失() (円)	58.41	203.14	226.43	171.60	953.48
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	7.0	7.2	9.6	10.5	2.3
自己資本利益率 (%)	8.6	26.5	23.8	15.5	
株価収益率 (倍)			5.7	4.3	
配当性向 (%)	17.1	7.4	11.0	14.6	
従業員数 [外、平均臨時 雇用者数] (名)	143 [7]	134 [12]	142 [10]	132 [9]	125 [4]

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第46期、第47期及び第48期の財務諸表については、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第49期の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本監査法人の監査を受けており、第50期の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

3 純資産額の算定にあたり、第48期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

4 第48期の1株当たり配当額25円には、上場記念配当5円を含んでおります。

5 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第49期までは潜在株式が存在しないため、第50期は1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

6 第50期の自己資本利益率は、当期純損失であるため記載しておりません。

7 株価収益率は、第47期までは当社株式が非上場であるため、第50期は1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

8 第50期の配当性向は無配であり、また、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

2 【沿革】

- 昭和34年11月 浚渫、埋立、港湾工事の土木事業を主業務とした泰生開発株式会社を、昭和34年11月25日に東京都千代田区大手町二丁目2番地に設立
- 昭和35年8月 建設業法に基づき知事免許を取得
- 昭和36年7月 本店を東京都中央区銀座東一丁目10番地に移転
- 昭和36年10月 建設業法に基づき大臣免許を取得
- 昭和41年7月 株式会社水野組（現五洋建設株式会社）の傘下となる
- 昭和44年6月 本店を東京都港区芝西久保桜川町28番地に移転
- 昭和48年5月 商号を関東セントラル開発株式会社に変更し、本店を東京都新宿区新宿二丁目12番9号に移転
- 昭和49年7月 建設業法の改正に基づき一般建設業者として知事免許を取得
本店を東京都新宿区新宿二丁目19番12号に移転
- 昭和52年6月 商号をセントラル総合開発株式会社に変更し、本店を東京都港区芝西久保桜川町1番地に移転
- 昭和52年9月 本店を東京都港区虎ノ門一丁目19番10号に移転
セントラル開発株式会社（旧セントラルビル株式会社）と合併し、不動産販売、ビル賃貸・管理、建設資機材の卸、保険代理店事業を継承
- 昭和52年10月 宅地建物取引業法に基づき宅地建物取引業免許を取得
- 昭和54年4月 本店を東京都新宿区大久保一丁目2番16号に移転
- 昭和58年5月 警備業法に基づき警備業認定を受ける
- 昭和58年8月 生命保険募集代理店の登録
- 昭和62年6月 建設業法に基づき特定建設業者として大臣免許を取得
- 昭和62年11月 本店を東京都新宿区新宿二丁目19番1号に移転
- 平成6年5月 本社で「セントラルメゾン草加」の分譲マンションを販売し、デベロッパーとしての不動産販売事業を開始
- 平成8年6月 本店を東京都千代田区飯田橋一丁目12番5号に移転
- 平成10年3月 マンション管理事業を開始
- 平成10年8月 分譲マンション「クレア」シリーズ名を商標登録
- 平成10年10月 中高層分譲共同住宅管理業者登録
- 平成14年7月 マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づきマンション管理業者登録
- 平成16年11月 ビル・マンションの設備、警備及び清掃等の管理を主業務とした100%出資子会社セントラルライフ株式会社（連結子会社）を設立
- 平成18年12月 東京証券取引所市場第二部に株式を上場
- 平成20年3月 商事事業の廃止

3 【事業の内容】

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

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

(1) 不動産販売事業

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

クレアシリーズは、クレアヒルズ(Clare Hills)、クレアセトル(Clare Settle)、クレアガーデン(Clare Garden)、クレアシティ(Clare City)、クレアホームズ(Clare Homes)、クレアコート(Clare Court)を平成10年8月に商標登録をしております。

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

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

(2) 不動産賃貸・管理事業

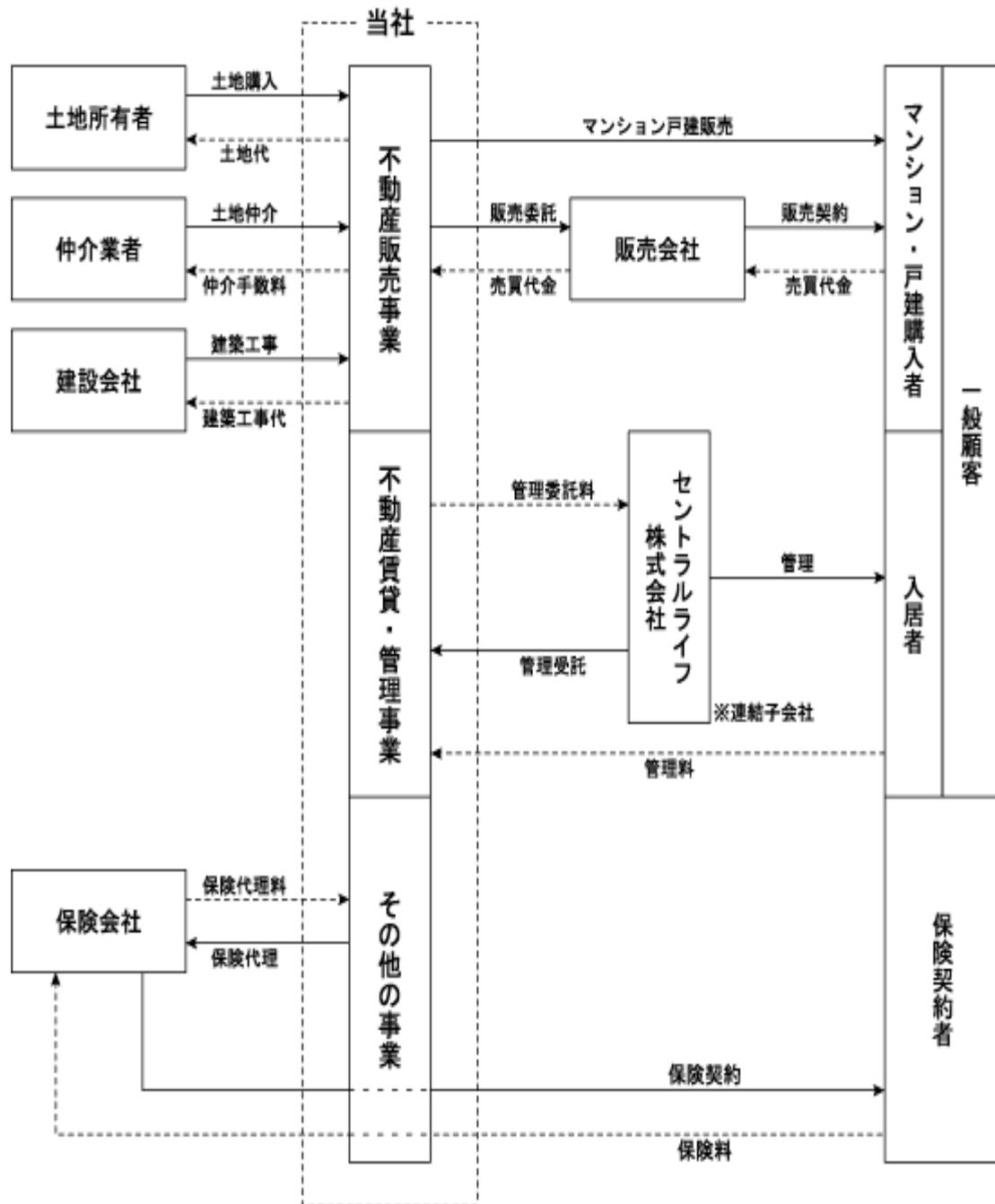
当社は、主としてビッグス新宿ビル(東京都新宿区)、飯田橋ビル(東京都文京区)、秋穂セントラルビル(東京都千代田区)、第6セントラルビル(東京都港区)、セントラルビル(広島県広島市中区)、福岡セントラルビル(福岡県福岡市中央区)のオフィスビル等において、賃貸・管理事業を行っております。

また、連結子会社(セントラルライフ株式会社)は、当社所有のオフィスビルを中心にビル・マンションの設備、警備、清掃等の管理事業を行っております。

(3) その他の事業

当社は、主にマンション購入者を販売先として保険代理事業を行っております。

(事業系統図)



4 【関係会社の状況】

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

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	64 [2]
不動産賃貸・管理事業	69 [55]
その他の事業	5 []
全社(共通)	30 [1]
合計	168 [58]

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

(2) 提出会社の状況

平成21年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
125 [4]	42.8	10.6	7,026

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。
 2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 3 従業員数欄の[外書]は、臨時従業員の年間平均雇用人員であります。

(3) 労働組合の状況

セントラル総合開発労働組合と称し、平成10年6月26日結成され、平成21年3月31日現在組合員数107名であり、労使関係は結成以来円満に推移しており特記すべき事項はありません。また、連結子会社であるセントラルライフ株式会社には、労働組合はありませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度における我が国経済は、米国サブプライムローン問題に端を発した金融危機は世界的拡がりを見せ、100年に一度といわれる経済危機を招き、未だ回復の兆しが見えない状況であります。また、雇用や設備の過剰感が表面化し、大幅な生産調整やリストラによる削減が進められており景気そのものが悪化しております。

これらを受け、個人所得の伸び悩みや年金問題、経済全般の先行きに対する不安等に伴う消費者マインドの低下が顕著になり、当社企業グループの主要事業である分譲マンションの販売についても、お客様のローン返済金額を抑えたいという意識も強まったことから販売価格は下落し、販売期間が長期化している市場環境にあります。

平成21年1月以降、お客様のご来場・ご購入動向は一定の回復の兆しが見えてきたものと認識しておりますが、上記の傾向は当面継続するものとしての対策が必要と考えております。

オフィスビル賃貸事業につきましても、賃貸市場は平成20年後半からの景気後退の影響で首都圏においては、オフィスビルの平均空室率が平成21年3月末時点では6%台前半まで上昇し、地方においてもこの傾向はさらに顕著になっております。

このような事業環境におきまして、当社企業グループは、新中期3ヶ年計画「リエンジニアリングプラン2010」を策定し、主営業拠点である東京地区、大阪地区を強化し、意思決定の迅速化を図り、機動力を発揮できる組織とするため、平成20年11月7日付けで不動産事業の組織変更を行い東京支社、大阪支社を設置するとともに自社販売チームを設置しました。

従来、マンション販売につきましても、販売会社に委託しておりましたが、外部流出費用の削減を図るとともに、効率的・効果的な広告宣伝費・販売促進費の投入を行うため、また顧客ニーズを直接収集するために自社販売体制を導入・拡大しております。

物件の状況・環境を一番熟知した用地仕入担当者が中心になり、熱意・責任を持って販売することで成果を挙げております。

また、平成21年1月1日付けにて、これまで別組織で運営していましたアフターサービス業務、マンション管理業務を統合し事業部を設置いたしました。

さらに、市場環境の急激な変化による影響により、たな卸資産の評価損4,056百万円を計上しました結果、売上高につきましては、前年同期より5,742百万円下回る51,269百万円（前年同期比10.1%減）、経常損失につきましては、7,127百万円（前年同期は経常利益2,367百万円）、当期純損失につきましては、7,358百万円（前年同期は当期純利益1,351百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

（不動産販売事業）

不動産販売事業におきましては、用地の仕入価格と建築費の高騰による販売価格の上昇に加え、個人所得の低下や景気の先行きに対する不安等により消費者の購買意欲は減退し、平成20年度（平成20年4月～平成21年3月）の首都圏のマンション販売戸数は40,166戸（不動産経済研究所調べ）、契約率（同）も64.1%と低水準となり、分譲マンション販売会社の経営に大きな影響を与えました。

このようななかで、当社企業グループはクリアホームズ富士見台（東京都練馬区）、クリアホームズ上之園（鹿児島県鹿児島市）、クリアコート芦屋（兵庫県芦屋市）、クリアシティ小鶴新田（宮城県仙台市宮城野区）、クリアセトル呉本通（広島県呉市）、クリアシティ宮の沢ライブズ（北海道札幌市西区）など27棟を販売いたしました。

また、自社販売実施による販売強化・販売経費削減を図り効率的・効果的な経営に努める一方、たな卸資産の評価損の計上を行いました。

この結果、売上戸数は、1,334戸（前年同期比0.2%増）、売上高は46,336百万円（同6.7%減）、営業損失は6,214百万円（前年同期は営業利益3,424百万円）となりました。

（不動産賃貸・管理事業）

不動産賃貸・管理事業におきましては、企業のオフィスコスト削減を重視した消極的な移転計画が目立つようになってきたなか、当社企業グループにおきましてはテナント企業の景況感に配慮した賃料設定やその他のサービスを提供し、テナントを確保するために全力で対応してまいりました。

ビル管理事業におきましては、継続物件の解約もしくは減額要請がありました。これを補うべく新規物件の受注とスポット工事の受注及び原価の圧縮に努め、収益の向上を図ってまいりました。

また、マンション管理事業は、新規管理戸数684戸を加え、総管理戸数7,416戸を受託するとともに、事業主と管理会社が同じ会社で一元管理という当社の特徴・メリットを最大化するサービスの提供に努めま

した。

この結果、売上高は4,821百万円（前年同期比4.1%減）、営業利益は1,449百万円（同5.5%増）となりました。

（その他の事業）

その他の事業（保険代理事業）におきましては、当社分譲マンション購入者向け火災保険等の販売が引き続き順調に推移したものの、企業保険及び団体扱い保険においては大幅減収となりました。

この結果、売上高は111百万円（前年同期比45.0%減）、営業利益は58百万円（同51.4%減）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の期末残高（以下「資金」といいます。）につきましては、前連結会計年度末と比べて9,022百万円減少して3,372百万円となりました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果得られた資金は3,371百万円（前年同期は5,434百万円の使用）となりました。これは、主に税金等調整前当期純損失を計上し、法人税等の支払いを行い、その他流動負債のうち預り金が減少したものの、不動産販売事業におけるたな卸資産の減少や建設工事代金支払いのための支払手形による仕入債務が増加したこと等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）

投資活動の結果使用した資金は140百万円（前年同期比11.6%増）となりました。これは、主に投資有価証券の取得及び有形固定資産の取得等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）

財務活動の結果使用した資金は12,253百万円（前年同期は6,600百万円の獲得）となりました。これは、主に不動産販売事業において新規用地仕入を抑制したたな卸資産を圧縮したため、同事業に係わる借入金が増加したことによるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 受注実績

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

(2) 販売実績

販売の状況を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	売上高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業		
マンション	45,840,905	94.8
その他	495,658	37.6
計	46,336,564	93.3
不動産賃貸・管理事業	4,821,514	95.9
その他の事業	111,089	55.0
合計	51,269,168	89.9

(注) 1 参考として不動産販売事業におけるマンションの発売実績、契約実績、販売実績を戸数ベースで示すと次のとおりであります。

		戸数(戸)	前年同期比(%)
発売実績	マンション	1,150 (2,391)	87.3 (91.4)
契約実績	マンション	1,175 (2,400)	108.7 (100.1)
販売実績	マンション	1,333 (2,201)	100.0 (57.3)

- 2 不動産販売事業における戸建の発売実績、契約実績、販売実績の戸数ベースは、それぞれ10戸(23戸)、1戸(2戸)、1戸(2戸)であります。
- 3 上記戸数は当社持分戸数であり、()はJV(共同企業体)を含む100%戸数を記載しております。
- 4 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

事業再構築に向け、当社新3ヶ年計画「リエンジニアリングプラン2010」を平成20年11月7日に策定し、現状に合致するよう見直しを行いました。当計画においては、平成20年度においてたな卸資産の評価を実施し大幅な経常損失を計上するも、平成21年度以降は業績を徐々に回復することを主軸としています。現在、当計画に沿った各施策を順次実行中でございます。

[リエンジニアリングプラン2010骨子]

基本戦略

今後さらに厳しさが増すと予想される日本経済の環境下において、平成20年度をボトムに回復を図り安定的に成長を続けるため、「本業収益力強化」、「利益重視」、「エリア戦略」に重点を置き、本来の当社の姿である「原点回帰」をキーワードとする基本戦略をとってまいります。

主な個別戦略

- a . 一層の契約進捗率の向上を図り、不要不急の資金流出の抑制に努めることで安定的資金運営に注力。
- b . 外部流出費用の削減を図るとともに、効率・効果的な広告宣伝費・販売促進費の投入を行うための自社販売体制の拡充。
- c . 業務改善等による組織及び変動経費、固定経費の全社的見直しの実施。
- d . 建築費等の原価について、より一層の管理体制を確立・実施。
- e . 新規物件については、立地を見定めたエリア展開を実施。
- f . 不動産賃貸・管理事業については、引き続き安定収益事業としての基盤向上。
- g . 保険代理事業については、各取引先に対するきめ細やかな対応による高品質のサービス提供。

4 【事業等のリスク】

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

1. 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、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

(1) 当社事業について

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

不動産販売事業について

(分譲マンションの施工について)

当社企業グループは、平成6年以降分譲マンションの販売を主要事業として展開しております。

分譲マンションの施工管理につきましては、お客様へ引渡すまで当社で一貫して行っておりますが、設計・施工はそれぞれの専任業者に委託して相互監視体制を構築しております。

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

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

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

(経営成績の変動について)

当社企業グループの主要事業である不動産販売事業におきましては、お客様への物件引渡しを基準として売上計上を行っておりますが、引渡時期が下半期に集中することが多くなっております。そのため不動産販売事業の売上計上が下半期に集中する傾向にあります。また、販売計画の変更や天災その他の事由による工期の遅延等によって、引渡時期に変更があった場合には、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(土地の仕入れについて)

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

(マンション建設に対する近隣住民の反対運動について)

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

不動産賃貸・管理事業について

当社企業グループは、財務体質の強化を図るため、遊休資産、採算性の低いオフィスビル等の売却等による処分はほとんど終えておりますが、現在、所有するオフィスビルにおきまして、今後、テナントの大量退去等が発生した場合には、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

有利子負債への依存度について

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

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

景気動向・金利動向について

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

主要事業の免許について

当社は、不動産販売事業として宅地建物取引業法第3条第1項及び第6条に基づき宅地建物取引業者免許証（免許番号 国土交通大臣(10)2432号）の交付を受けております。宅地建物取引業法第3条第2項の規定により、免許の有効期限は5年間と定められており、当社の免許の有効期限は平成20年10月25日から平成25年10月24日までとなっております。

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

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

(2) 法的規制について

法的規制について

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

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

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」による瑕疵担保責任について

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

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

個人情報等の取扱いについて

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

(3) その他

税制改正について

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

耐震の構造計算について

当社は、平成18年1月から建築確認申請を行う分譲マンションは、住宅性能評価書を取得しております。同評価書取得においては、構造等級チェックが必須審査項目となっております。

当社の分譲するマンションについて平成19年6月の建築基準法の改正により、建築確認申請の審査段階で「ピアチェック(構造計算適合性判定)」として再チェックされることで二重のチェック体制を取っております。

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

現在、当社所有の4棟のオフィスビルに関しましては、耐震診断を実施し、建築基準法上の問題はない旨の確認を得ておりますが、今後のテナント誘致において、さらなる耐震強度を求められた場合には、補強が必要となり、当社企業グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

2. 提出会社が将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況
その他提出会社の経営に重要な影響を及ぼす事象

当連結会計年度におきましては、売上高51,269百万円(前年同期比10.1%減)、経常損失7,127百万円(前年同期は経常利益2,367百万円)、当期純損失7,358百万円(前年同期は当期純利益1,351百万円)と大幅な減少となりました。

この要因は、米国サブプライムローン問題に端を発した金融危機が世界的拡がりを見せ、100年に一度といわれる経済危機を招き、景気そのものが悪化したものであります。

このように、当連結会計年度において重要な損失を計上する結果となりました。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社企業グループが判断したものであります。

1. 提出会社の代表者による財政状態及び経営成績に関する分析、検討内容

(1) 重要な会計方針及び見積り

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

(2) 当連結会計年度の経営成績及び財政状態の分析

経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高は前年同期と比べて5,742百万円下回る51,269百万円（前年同期比10.1%減）となりました。主要事業である不動産販売事業の売上高が3,350百万円下回ったこと、及び商事事業を昨年廃止したことにより同部門の売上高が2,092百万円減少したことが主な要因であります。

不動産賃貸・管理事業につきましては、収益に寄与する賃貸部門については賃料引上げにより増収を図っておりますが、採算の厳しいビル管理案件は引き続き整理してまいりましたため、全体としての当事業部門の売上高はわずかながら減少いたしました。

(売上総利益)

売上総利益は、前年同期と比べて9,590百万円下回る1,200百万円（前年同期比88.9%減）となりました。不動産販売事業において、土地代及び建築費が高騰する一方で経済環境の急速な悪化に伴う需要の減退と価格下落に見舞われ採算が悪化したこと、併せてたな卸資産についても評価損を計上したことで大幅に利益が減少し、売上総損失652百万円（前年同期は売上総利益8,874百万円）となったことが最大の要因となっております。

(経常損失)

販売費及び一般管理費並びに営業外費用が前年同期並で推移したため、売上総利益段階での利益減少がそのまま影響し、経常損失7,127百万円（前年同期は経常利益2,367百万円）の計上を余儀なくされました。

(当期純損失)

経常損失と同様、売上総利益段階での利益減少がそのまま影響し、当期純損失7,358百万円（前年同期は当期純利益1,351百万円）の計上を余儀なくされました。

財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末の総資産につきましては、前連結会計年度末に比べて21,143百万円減少して66,153百万円（前年同期比24.2%減）となりました。その主なものは、借入金返済等に伴う現金及び預金の減少、不動産販売事業における新規用地仕入を抑制したことによるものであります。

(負債)

負債につきましては、前連結会計年度末に比べて13,549百万円減少して64,543百万円（前年同期比17.4%減）となりました。その主なものは、不動産販売事業における新規用地仕入を抑制したことによる借入金の減少であります。

(純資産)

純資産につきましては、前連結会計年度末に比べて7,594百万円減少して1,610百万円（前年同期比82.5%減）となりました。これは、主に当期純損失計上に伴う利益剰余金の減少によるものであります。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「4 事業等のリスク」において記載しております。

(4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

期間損益が7,127百万円の損失となりましたが不動産販売事業でのたな卸資産の圧縮12,184百万円が寄与し営業活動によるキャッシュ・フローは3,371百万円の増加となりました。

不動産プロジェクト資金においては、既往プロジェクト資金の返済期限が到来する一方で仕入抑制により新規借入れが減少したため、財務活動によるキャッシュ・フローは12,253百万円の大幅な減少となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローの減少を手元資金の取崩しにより賄ったため、現金及び預金勘定は9,022百万円の減少となりました。

2. 事業等のリスクに記載した重要事象等についての分析、検討内容及び当該重要事象等を解消し、又は改善するための対応策

不動産販売業界におきましては、用地の仕入価格と建築費の高騰により販売価格が上昇していたにも拘らず、世界的な金融危機の拡がりによる経済危機を背景に景気が悪化したことや景気の先行き不安等により消費者の購買意欲が減退したために、販売期間は長期化し、販売価格は下落する市場環境に陥りました。

この結果、当社企業グループの主要事業の分譲マンション販売においても、販売期間の長期化、値引販売等による損失が拡大することとなりました。これらの状況を踏まえ個別物件ごとに分析、検討し、当連結会計年度より適用されたたな卸資産の評価を行い、たな卸資産簿価切下額4,056百万円を計上することとなり、当連結会計年度において多額の売上原価を計上したため、重要な経常損失等を計上する結果となりました。

当該重要事象等を解消し、又は改善するための対応策として、当社企業グループは事業再構築に向け、新3ヶ年計画「リエンジニアリングプラン2010」を平成20年11月7日に発表いたしました。新年度計画につきましては、現状を十分認識し当該状況を解消すべく「リエンジニアリングプラン2010」を基本に、見直しを行い事業計画を策定いたしました。

同計画に沿った下記施策を順次実行中であります。

不動産販売事業（自社販売体制の拡充）

マンション販売につきましては販売会社に委託しておりましたが、自社販売体制を拡充いたします。このメリットは、販売手数料等の外部流出費用の削減、顧客ニーズを直接収集できるため効率的・効果的な広告戦略ができること、また人員の有効的な配置転換による経費削減効果等も出てきており、全社一元管理の体制を整えました。

平成20年11月現在の自社販売物件は1物件でありましたが、平成21年6月現在、札幌支店3件、仙台営業所1件、東京支社3件、大阪支社2件、広島支店1件の10物件について自社販売を実施済みであります。1物件当たり平均3名の体制とし、物件の状況・環境を一番熟知した用地仕入担当者、販売業務経験者が一体となり、熱意・責任を持って販売することで着実に成果を挙げており、今後も順次自社販売体制を推進してまいります。

在庫につきまして継続して販売に注力しておりますが、平成21年度は計画竣工戸数も約900戸（平成20年度：1,805戸）と大きく減少いたしますので、在庫のピークは現時点でほぼ越えつつあると認識しております。

新規物件につきましては、駅徒歩圏や熟成された居住環境エリアで一次取得者向けマンションを供給してまいります。

組織

自社販売体制を中心とした組織効率化及び建築費等原価見直しのために次の施策を実施いたしました。

- ・ 主営業拠点である東京地区、大阪地区を強化し、意思決定の迅速化を図り、機動力を発揮できる組織とするための東京支社、大阪支社ならびに各支店自社販売チームの設置。
- ・ マンションサービス向上ならびに効率化のための、アフターサービス業務、マンション管理業務部門の統合（マンションサービス事業部）。
- ・ 上記両支社、建築部門、マンションサービス部門、事務管理部門等の一元管理を行うための不動産統括本部の設置。

不動産賃貸・管理事業

賃貸ビルにつきましては、随時リニューアルを行い資産価値の維持を図ります。

ビル管理につきましては、内省化・外注化双方から原価圧縮を図ります。

マンション管理につきましては、事業主と管理会社が同一という当社の特徴を最大限に生かした営業展開を行います。

その他の事業

保険代理事業については、各取引先に対し、きめ細やかな対応を行い高品質のサービスを提供いたします。

経費削減（固定費・変動費）

人件費につきましては、役員・執行役員は賞与の100%減額はもとより、報酬面におきましても、業績不振の経営責任を明確にするため、平成20年10月から平成21年3月まで、代表取締役については月額報酬の40%減額、代表取締役以外の取締役は月額報酬の20%減額、執行役員については月額報酬の10%減額、監査役報酬につきましては、常勤監査役は月額報酬の10%を自主返納しており、引き続き平成22年3月まで同減額及び自主返納は継続いたします。

さらに、社員につきましては、平成20年冬期賞与については、各役職に応じ20%～70%の減額を実施しており、平成21年夏期賞与につきましても同等以上の減額・削減を行います。

また、一般経費につきましても意識を徹底し抑制・削減いたします。

資金運営

平成21年3月期の資金運営面の対応につきましては、各取引金融機関に「リエンジニアリングプラン2010」を早い段階から説明し、ご理解を得ておりましたので、在庫増加に伴う運転資金面での支援につきましても、メイン銀行であるみずほコーポレート銀行より100億円超の新規融資をいただいたほか、従来より運転資金を支援いただいている各金融機関からも従来どおりの支援を継続いただくことができました。

また、平成22年3月期の資金運営対応につきましては、マンションの竣工戸数も大幅に減少いたしますので、平成21年3月末の完成在庫がピークとなり、今後は販売進捗とともに運転資金需要が減少いたしますので、より安定的な資金運営が可能となります。

以上の「リエンジニアリングプラン2010」に沿った当社の現状及び先行きをご理解いただき、メイン銀行を始めとする各金融機関には引き続き運転資金のご支援を継続いただける状況にありますが、当社といたしましても今後一層の販売進捗率の向上と不要不急の支出抑制に努めることで、資金運営面でのさらなる安定化に注力してまいります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社企業グループでは、継続的な投資による賃貸資産の充実・強化を図るため、不動産賃貸・管理事業を中心に51百万円の設備投資を実施いたしました。

これは主にビッグス新宿ビル（東京都新宿区）及びセントラルコート中丸（東京都板橋区）のリニューアル工事によるものであります。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成21年3月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)	
			建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	土地 (面積㎡)	その他		合計
本社 (東京都千代田区)	不動産販売事業 不動産賃貸・ 管理事業他 会社統括業務	不動産賃貸 施設 業務施設	2,026,168	9,379	6,272,210 (4,092.19)	14,009	8,321,768	77 (3)
札幌支店 (北海道札幌市 中央区)	不動産販売事業	業務施設	729		()	465	1,194	6 (1)
大阪支社 (大阪府大阪市 中央区)	不動産販売事業 不動産賃貸・ 管理事業他	業務施設	4,174	2,855	290 (99.94)	294	7,615	22 ()
広島支店 (広島県広島市 中区)	不動産販売事業 不動産賃貸・ 管理事業他	不動産賃貸 施設 業務施設	524,867	1,724	4,155,849 (2,266.63)	1,318	4,683,759	12 ()
九州支店 (福岡県福岡市 中央区)	不動産販売事業 不動産賃貸・ 管理事業他	不動産賃貸 施設 業務施設	17,021	2,004	()	659	19,685	8 ()

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

2 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。

3 現在休止中の設備はありません。

4 従業員数のうち()は臨時雇用者数を外書しております。

5 上記のうち、主要な賃貸設備は以下のとおりであります。

なお、ビッグス新宿ビルは共有物件であり、そのうち当社の持分(25%)を記載しております。

名称	所在地	用途	建物延床 面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額(千円)			合計
					建物及び 構築物	土地	その他	
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	事務所	6,433.27	880.61	909,170	3,650,000	8,036	4,567,207
飯田橋ビル	東京都文京区	事務所	10,464.13	2,595.71	807,532	2,154,439	497	2,962,469
秋穂セントラルビル	東京都千代田区	事務所	1,217.43	240.44	128,321	350,000		478,321
セントラルビル	広島県広島市中区	事務所	13,129.30	1,294.31	524,867	4,154,735	1,137	4,680,740

6 上記の他、主要な賃借及びリース設備として、以下のものがあります。

(1) 賃借設備

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	年間賃料 (千円)
本社 (東京都千代田区)	不動産販売事業 不動産賃貸・管理事業他 会社統括業務	業務施設	70,721
	不動産賃貸・管理事業	事務所(第2多田ビル)	40,615
札幌支店 (北海道札幌市中央区)	不動産販売事業	業務施設	3,808
大阪支社 (大阪府大阪市中央区)	不動産販売事業 不動産賃貸・管理事業他	業務施設	19,882

(2) リース設備

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	台数	リース期間	年間リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)
札幌支店 (北海道札幌市中 央区)	不動産販売 事業	車両	1台	5年	734	2,591

(2) 国内子会社

平成21年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)			従業員数 (名)
				機械装置 及び運搬具	その他	合計	
セントラル ライフ(株)	本店及び2 営業所 (東京都千代 田区)	不動産賃貸 ・管理事業	業務施設	8	123	132	43 (54)

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、器具及び備品であります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。
 2 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。
 3 現在休止中の設備はありません。
 4 従業員数のうち()は臨時雇用者数を外書しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

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

当社企業グループの平成21年3月31日現在における重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成21年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年6月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	7,747,000	7,747,000	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数は100株であります。
計	7,747,000	7,747,000		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成18年12月21日 (注)1	1,000	7,680	632,000	966,000	631,000	631,000
平成19年1月22日 (注)2	67	7,747	42,344	1,008,344	42,277	673,277

(注) 1 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行価格 1,350円 引受価額 1,263円

払込金額 1,063円 資本組入額 632円

2 第三者割当 割当先 新光証券株

発行価格 1,350円 引受価額 1,263円

払込金額 1,063円 資本組入額 632円

(5) 【所有者別状況】

平成21年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		20	7	35	1		918	981	
所有株式数 (単元)		26,710	65	2,786	210		47,696	77,467	300
所有株式数 の割合(%)		34.5	0.1	3.6	0.3		61.5	100.0	

(注) 自己株式6,874株は、「個人その他」に68単元、「単元未満株式の状況」に74株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成21年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
田中 哲	東京都世田谷区	1,049	13.5
米山 鐘秀	東京都世田谷区	688	8.9
セントラル総合開発社員持株会	東京都千代田区飯田橋一丁目12 - 5	368	4.8
株式会社みずほコーポレート銀行 (常任代理人 資産管理サービス 信託銀行株式会社)	東京都千代田区丸の内一丁目3 - 3 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	332	4.3
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1 - 11	273	3.5
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2 - 1	266	3.4
株式会社損害保険ジャパン	東京都新宿区西新宿一丁目26 - 1	262	3.4
福本 統一	東京都府中市	229	3.0
東京海上日動火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目2 - 1	226	2.9
株式会社広島銀行 (常任代理人 資産管理サービス 信託銀行株式会社)	広島県広島市中区紙屋町一丁目3 - 8 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	206	2.7
計		3,901	50.4

(注) 前事業年度末現在主要株主であったタワー投資顧問株式会社は、当事業年度末では主要株主ではなくなりました。
 なお、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号の規定に基づき、主要株主の異動に関する臨時報告書を平成21年2月6日に提出しております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 6,800		株主としての権利内容に制限のない、標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,739,900	77,399	同上
単元未満株式	普通株式 300		同上
発行済株式総数	7,747,000		
総株主の議決権		77,399	

(注) 上記「単元未満株式」の欄の普通株式には、自己株式74株が含まれております。

【自己株式等】

平成21年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) セントラル総合開発株式 会社	東京都千代田区飯田橋一丁 目12番5号	6,800		6,800	0.1
計		6,800		6,800	0.1

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式		
当期間における取得自己株式	1	0

(注) 当期間における取得自己株式には、平成21年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他()				
保有自己株式数	6,874		6,875	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成21年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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

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

しかしながら、当期は大幅な当期純損失を計上することになり、誠に不本意ではございますが、当期末の配当は無配とさせていただきます。なお、現時点においては不動産市場の事業環境に不透明な要因が多いこともあり、次期期末配当予想額を未定としておりますが、開示が可能となった時点で速やかに開示いたします。

当社は、引き続き業績の回復に全社をあげて対処し、早期に復配すべく努力してまいります。

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

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

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第46期	第47期	第48期	第49期	第50期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
最高(円)			1,410	1,308	720
最低(円)			1,205	600	26

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部における株価を記載しております。

なお、当社株式は、平成18年12月22日から東京証券取引所市場第二部に上場されております。それ以前については、該当事項はありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年10月	11月	12月	平成21年1月	2月	3月
最高(円)	305	165	150	67	88	79
最低(円)	155	131	50	55	26	40

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部における株価を記載しております。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 会長		田中 哲	昭和10年12月6日	昭和59年7月 昭和61年6月 昭和61年6月 平成16年6月	五洋建設株式会社取締役東京支店 副支店長 同社退職 当社代表取締役社長 当社代表取締役会長（現任）	(注)2	1,049
代表取締役 社長		福本 統一	昭和25年1月21日	昭和60年4月 昭和61年9月 平成5年6月 平成6年6月 平成8年6月 平成10年6月 平成12年6月 平成16年6月 平成16年11月 平成18年6月	五洋建設株式会社東京支店第三建 築営業課係長 当社不動産事業部第三部長 当社取締役社長室長兼総務部長兼 不動産事業本部不動産開発部長 当社常務取締役社長室長兼総務部 長 五洋建設株式会社退職 当社代表取締役専務不動産事業本 部長 当社代表取締役副社長 当社代表取締役社長（現任） セントラルライフ株式会社代表取 締役社長 セントラルライフ株式会社代表取 締役社長辞任	(注)2	229
専務取締役	財務担当	福川 政國	昭和23年8月7日	平成10年6月 平成12年6月 平成12年6月 平成13年5月 平成13年6月 平成17年4月 平成18年6月 平成19年6月	株式会社日本興業銀行（現株式会 社みずほフィナンシャルグルー プ）広島支店長 当社顧問 当社常務取締役（財務担当） 株式会社日本興業銀行（現株式会 社みずほフィナンシャルグルー プ）退職 当社専務取締役（財務担当） 当社専務取締役（財務担当兼經理 担当） 当社専務取締役（財務部・保険部 担当） 当社専務取締役（財務担当） （現任）	(注)2	33
常務取締役	社長室長兼 人事部長兼 不動産事業 本部統括事 業本部長 企画・人 事担当	田中 洋一	昭和40年6月19日	平成12年4月 平成19年2月 平成19年3月 平成19年6月 平成20年11月 平成21年1月	三井不動産株式会社商業施設本部 同社退職 当社入社社長室長 当社常務取締役社長室長兼人事部 長（企画・人事・ビル事業担当） 当社常務取締役社長室長兼人事部 長兼不動産事業本部統括事業本 部長（企画・人事・ビル事業担当） 当社常務取締役社長室長兼人事部 長兼不動産事業本部統括事業本 部長（企画・人事担当）（現任）	(注)2	6
常務取締役	東京支社長	三浦 恵一	昭和26年4月9日	平成10年4月 平成11年11月 平成12年1月 平成13年6月 平成15年6月 平成16年6月 平成17年4月 平成18年4月 平成20年11月	藤和不動産株式会社首都圏本部企 画第二部長 同社退職 当社入社不動産事業本部副本部長 当社取締役不動産事業本部第一本 部長 当社常務取締役不動産事業本部第 一本部長 当社常務取締役不動産事業本部長 兼不動産事業本部第一本部長 当社常務取締役不動産事業本部長 当社常務取締役不動産事業本部長 （東日本担当） 当社常務取締役東京支社長 （現任）	(注)2	26

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
常務取締役	大阪支社長	工藤 健吾	昭和29年3月19日	平成9年6月 平成12年3月 平成12年3月 平成13年6月 平成16年12月 平成18年4月 平成20年11月	株式会社大京東北支店事業部長 同社退職 当社入社不動産事業本部副本部長 当社取締役不動産事業本部第二本部長 当社取締役大阪支店長 当社常務取締役不動産事業本部長 (西日本担当) 当社常務取締役大阪支社長 (現任)	(注)2	26
常務取締役	総務部長 兼社長室 副室長 総務・経 理・保険 ・ビル事 業・I R 担当	久保 高起	昭和28年1月1日	平成10年12月 平成13年3月 平成13年4月 平成14年7月 平成15年4月 平成16年11月 平成17年4月 平成18年6月 平成19年6月 平成19年12月 平成20年4月 平成21年1月	五洋建設株式会社経営管理部門総務本部法務部部長 同社退職 当社入社ビル事業本部事務管理部長 当社執行役員不動産事業本部第三本部長 当社執行役員不動産事業本部第二本部長 セントラルライフ株式会社取締役 当社執行役員総務部長 セントラルライフ株式会社取締役 辞任 当社取締役総務部長(総務部・経 理部担当) 当社常務取締役総務部長(総務・ 経理・商事・保険・I R担当) 当社常務取締役総務部長兼社長室 副室長(総務・経理・商事・保険 ・I R担当) 当社常務取締役総務部長兼社長室 副室長(総務・経理・保険・I R 担当) 当社常務取締役総務部長兼社長室 副室長(総務・経理・保険・ビル 事業・I R担当)(現任)	(注)2	23
監査役 (常勤)		矢野 登	昭和23年1月30日	昭和47年11月 昭和60年10月 平成5年4月 平成15年6月 平成17年6月	当社入社 当社不動産事業本部不動産開発部 部長代理 当社不動産事業本部不動産開発部 部長 当社広島支店長 当社常勤監査役(現任)	(注)3	23
監査役		五十里 信二	昭和10年10月27日	平成6年7月 平成6年9月 平成9年6月	東京国税局退職 五十里信二税理士事務所開業、当 社顧問税理士 当社監査役(現任)	(注)4	3
監査役		渋谷 展俊	昭和24年7月6日	平成15年6月 平成15年6月 平成19年3月	MH総合ファイナンス株式会社 (現みずほトラストファイナンス 株式会社)取締役副社長 当社監査役(現任) みずほトラストファイナンス株式 会社取締役社長	(注)4	3
監査役		澤内 弘道	昭和19年7月1日	平成14年7月 平成14年8月 平成17年6月	東京国税局退職 澤内弘道税理士事務所開業 当社監査役(現任)	(注)3	3
計							1,428

- (注) 1 監査役五十里信二、渋谷展俊、澤内弘道の3名は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
 2 取締役の任期は、平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 3 監査役の任期は、平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 4 監査役の任期は、平成19年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
 5 常務取締役 田中 洋一は、代表取締役会長 田中 哲の長男であります。

6 当社は、取締役会による経営の意思決定の迅速化、及び業務執行体制の強化のため、執行役員制度を導入して
おります。

執行役員は、次のとおりであります。

氏名	役職名
丸尾善則	上席執行役員大阪支社副支社長兼自社販売チーム担当
吉識道明	執行役員財務部長
河野孝次	執行役員不動産事業本部建設担当兼東京支社建設事業部長
赤坂真人	執行役員札幌支店長
田中光太郎	執行役員東京支社副支社長兼自社販売チーム担当兼開発事業部長
鷲山康治	執行役員東京支社販売推進事業部長
早川啓	執行役員不動産事業本部マンションサービス担当兼東京支社マンションサービス事業部長
中曽根一也	執行役員不動産事業本部事務管理担当兼東京支社事務管理部長
本多宗夫	執行役員仙台営業所長

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業を取り巻く環境がめまぐるしく変化するなか、当社では経営の健全性、透明性、効率性の確保という視点から、コーポレート・ガバナンスの充実に取り組んでおります。現在、株主総会・取締役会・監査役会などの機能の充実を図っております。

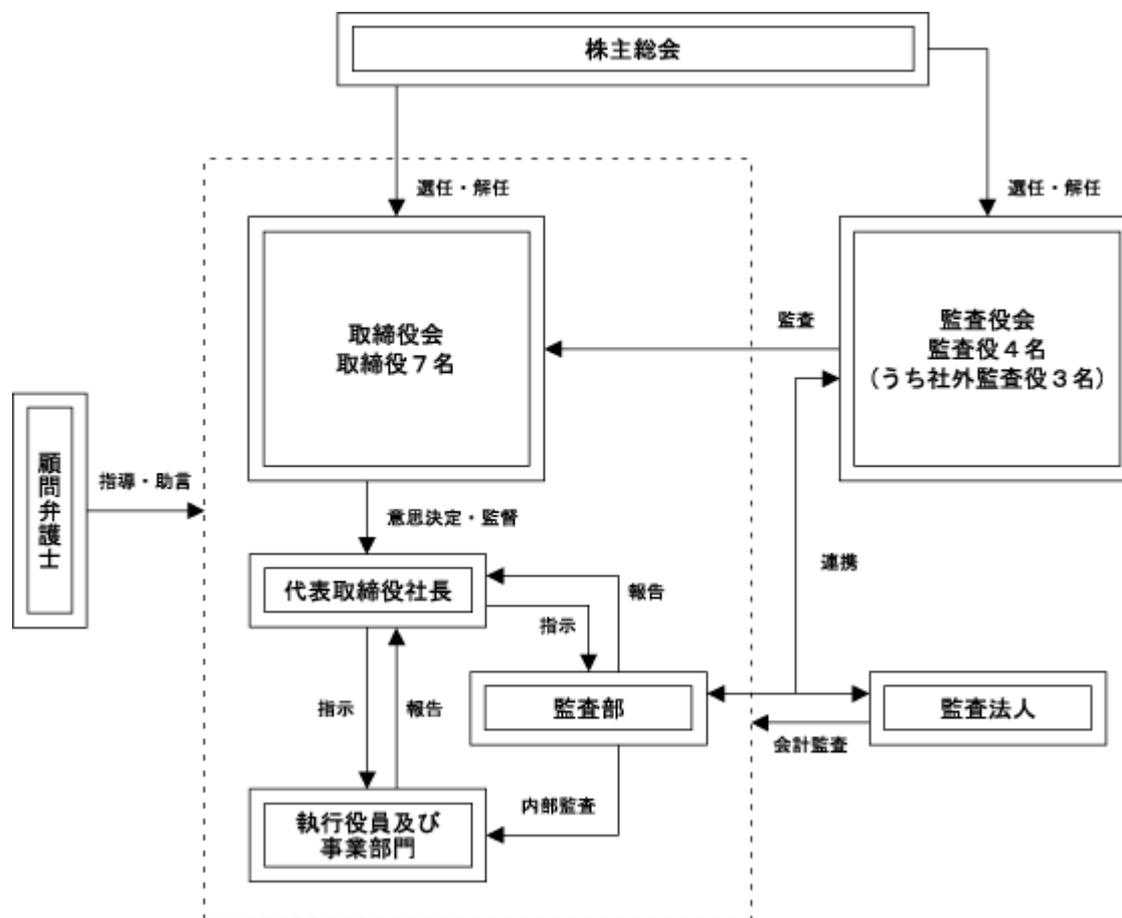
また、監査役、監査部並びに監査法人は、それぞれの立場で監査を行うと同時に3者の連携を密にし、取締役会に報告しております。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

イ 会社機関の基本説明

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

ロ コーポレート・ガバナンス体制概念図



ハ 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

(取締役会)

取締役会は、本書提出日現在7名（社内7名）で構成され、経営の基本方針及び経営に関する重要事項の決定並びに取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、月1回及び必要に応じ開催し、十分議論の上的確かつ迅速に意思決定できる機関となっております。

なお、当社は、コーポレート・ガバナンスの一層の強化を図り、組織経営における責任体制の明確化の観点から、執行役員制度を平成19年6月28日より導入いたしました。

執行役員制度の導入を通じて取締役数を限定することで、経営環境の変化に迅速かつ柔軟に対応できる取締役会の効率的運営を確保し、取締役会の「経営の意思決定及び職務の執行監督機能」と

執行役員の「業務執行機能」という各々の機能強化を図ることを目的としております。

(監査役会)

当社は監査役会制度を採用しております。監査の重要性及び透明性を重視し、本書提出日現在監査役4名のうち社外監査役を3名とし、強い監督機能を持たせる構成となっております。取締役会等の重要会議に出席するほか、月1回及び必要に応じ監査役会を開催し、監査に関する重要な事項を十分議論し、取締役の職務遂行を監査しております。

(経営会議)

経営会議は必要に応じて随時開催し、常務取締役以上をもって構成され、必要に応じ審議に係る者の出席を求め業務遂行上の重要事項の審議並びに報告を行っております。

二 内部監査及び監査役監査の状況

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

監査役監査は、取締役会その他重要な会議に出席するなど取締役の職務の執行を監査し、必要に応じて取締役及び取締役会に対し、監査役会の意見を表明することにより、独立の機関としての役割を担っております。

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

ホ 会計監査の状況

当社は会計監査人として、新日本有限責任監査法人を選任しております。第50期における当社の監査に従事する業務執行社員は、石塚達郎(継続監査年数3年)、阿部純也(継続監査年数5年)の2名であり、監査業務に従事する補助者は公認会計士3名とその他15名の18名であります。

ハ 社外取締役及び社外監査役との関係

当社の社外取締役及び社外監査役は次のとおりであり、当社及びその取締役・監査役とは一切の人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役： 該当ありません。

社外監査役： 五十里 信二、渋谷 展俊、澤内 弘道

リスク管理体制の整備の状況

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

役員報酬の内容

当社の役員に対する報酬の内容は、当期における職務執行の対価であります。

また、報酬金額等は以下のとおりであります。

なお、業績不振に対する経営責任として、平成20年10月より代表取締役は月額報酬の40%減額、代表取締役以外の取締役は月額報酬の20%減額、常勤監査役は月額報酬の10%を自主返納しております。

役員報酬：

取締役に支払った報酬	7名	113,370千円
(うち、社外取締役)	名	千円)
監査役に支払った報酬	4名	18,030千円
(うち、社外監査役)	3名	7,200千円)
計		131,400千円

当社定款における定め概要

イ 取締役の員数

取締役の員数は、15名以内とする旨を定めております。

ロ 取締役の選解任における決議の方法

株主総会における取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、累積投票によらないものとするを定めております。また、取締役の解任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定めております。

ハ 自己の株式の取得

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

ニ 株主総会における特別決議の方法

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

ホ 監査役及び会計監査人の責任免除

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

ヘ 取締役の責任免除

当社は、取締役が期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議によって、同法第423条第1項の取締役(取締役であった者を含む。)の賠償責任を法令の限度において免除することができる旨を定款に定めております。

ト 中間配当

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社			43,200	
連結子会社				
計			43,200	

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありませんが、監査日数や業務内容等の妥当性を勘案し、法令に従い監査役会の同意を得て決定しております。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、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。

なお、前事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)及び前事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、新日本監査法人により監査を受け、当連結会計年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)及び当事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,394,657	3,372,032
受取手形及び売掛金	2,162,854	2,089,077
たな卸資産	² 54,980,791	-
販売用不動産	-	² 20,392,113
不動産事業支出金	-	² 25,229,937
貯蔵品	-	4,031
繰延税金資産	178,220	7,209
その他	852,824	1,307,635
貸倒引当金	14,199	4,688
流動資産合計	70,555,149	52,397,348
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	² 7,535,919	² 6,179,378
減価償却累計額	4,084,217	3,606,417
建物及び構築物(純額)	3,451,701	2,572,960
機械装置及び運搬具	62,971	61,737
減価償却累計額	37,167	45,714
機械装置及び運搬具(純額)	25,804	16,023
土地	^{1, 2} 12,532,180	^{1, 2} 10,428,350
建設仮勘定	896	-
その他	73,289	70,998
減価償却累計額	61,380	54,127
その他(純額)	11,909	16,870
有形固定資産合計	16,022,491	13,034,205
無形固定資産		
投資その他の資産	27,457	14,347
投資有価証券	329,944	362,725
その他	² 438,286	² 415,911
貸倒引当金	76,325	71,225
投資その他の資産合計	691,906	707,411
固定資産合計	16,741,855	13,755,964
資産合計	87,297,004	66,153,313

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	8,133,589	10,301,253
短期借入金	² 43,281,400	^{2, 4} 37,052,400
未払法人税等	800,562	17,129
賞与引当金	155,523	82,002
役員賞与引当金	25,400	-
その他	4,117,956	1,299,412
流動負債合計	56,514,431	48,752,198
固定負債		
長期借入金	² 18,343,600	² 12,512,200
繰延税金負債	90,356	125,101
再評価に係る繰延税金負債	¹ 1,753,417	¹ 1,753,417
退職給付引当金	99,779	98,293
長期預り敷金保証金	1,290,730	1,302,039
固定負債合計	21,577,884	15,791,052
負債合計	78,092,316	64,543,250
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,008,344
資本剰余金	673,277	673,277
利益剰余金	7,537,039	14,519
自己株式	7,488	7,488
株主資本合計	9,211,171	1,659,612
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,273	38,792
土地再評価差額金	¹ 10,757	¹ 10,757
評価・換算差額等合計	6,483	49,549
純資産合計	9,204,688	1,610,062
負債純資産合計	87,297,004	66,153,313

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
売上高	57,011,935	51,269,168
売上原価	46,221,265	¹ 50,068,516
売上総利益	10,790,670	1,200,651
販売費及び一般管理費	² 6,962,691	² 6,918,426
営業利益又は営業損失()	3,827,978	5,717,774
営業外収益		
受取利息	22,106	12,236
受取配当金	6,342	5,420
原状回復費負担収入	5,000	-
その他	3,778	17,360
営業外収益合計	37,227	35,017
営業外費用		
支払利息	1,480,051	1,400,726
その他	17,323	44,147
営業外費用合計	1,497,374	1,444,873
経常利益又は経常損失()	2,367,831	7,127,631
特別利益		
貸倒引当金戻入額	15,594	9,511
固定資産売却益	³ 298	³ 103
償却債権取立益	-	11,242
特別利益合計	15,892	20,858
特別損失		
固定資産除却損	⁴ 12,960	⁴ 4,433
減損損失	⁵ 2,130	-
投資有価証券評価損	3,001	-
ゴルフ会員権評価損	1,000	15,848
ゴルフ会員権貸倒引当金繰入額	6,377	-
その他	72	-
特別損失合計	25,541	20,282
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	2,358,182	7,127,055
法人税、住民税及び事業税	841,281	22,311
法人税等調整額	165,891	208,689
法人税等合計	1,007,172	231,001
当期純利益又は当期純損失()	1,351,010	7,358,056

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,008,344	1,008,344
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,008,344	1,008,344
資本剰余金		
前期末残高	673,277	673,277
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	673,277	673,277
利益剰余金		
前期末残高	6,379,588	7,537,039
当期変動額		
剰余金の配当	193,560	193,503
当期純利益又は当期純損失()	1,351,010	7,358,056
当期変動額合計	1,157,450	7,551,559
当期末残高	7,537,039	14,519
自己株式		
前期末残高	5,078	7,488
当期変動額		
自己株式の取得	2,410	-
当期変動額合計	2,410	-
当期末残高	7,488	7,488
株主資本合計		
前期末残高	8,056,131	9,211,171
当期変動額		
剰余金の配当	193,560	193,503
当期純利益又は当期純損失()	1,351,010	7,358,056
自己株式の取得	2,410	-
当期変動額合計	1,155,039	7,551,559
当期末残高	9,211,171	1,659,612

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	60,621	4,273
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	56,348	43,066
当期変動額合計	56,348	43,066
当期末残高	4,273	38,792
土地再評価差額金		
前期末残高	10,757	10,757
当期変動額		
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	10,757	10,757
評価・換算差額等合計		
前期末残高	49,864	6,483
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	56,348	43,066
当期変動額合計	56,348	43,066
当期末残高	6,483	49,549
純資産合計		
前期末残高	8,105,996	9,204,688
当期変動額		
剰余金の配当	193,560	193,503
当期純利益又は当期純損失()	1,351,010	7,358,056
自己株式の取得	2,410	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	56,348	43,066
当期変動額合計	1,098,691	7,594,625
当期末残高	9,204,688	1,610,062

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21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又は税金等調整前当期純損失()	2,358,182	7,127,055
減価償却費	229,870	225,317
減損損失	2,130	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	9,173	14,611
賞与引当金の増減額(は減少)	10,937	73,520
役員賞与引当金の増減額(は減少)	16,800	25,400
退職給付引当金の増減額(は減少)	3,398	1,486
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	243,010	-
受取利息及び受取配当金	28,448	17,656
支払利息	1,480,051	1,400,726
有形固定資産売却損益(は益)	298	103
投資有価証券評価損益(は益)	3,001	-
ゴルフ会員権評価損	1,000	15,848
売上債権の増減額(は増加)	3,653,097	73,776
たな卸資産の増減額(は増加)	6,025,742	12,184,394
仕入債務の増減額(は減少)	4,188,057	2,168,710
その他の流動資産の増減額(は増加)	208,569	427,765
その他の固定資産の増減額(は増加)	5,809	5,410
その他の流動負債の増減額(は減少)	64,996	2,740,612
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	168,102	11,308
その他	89,011	34,681
小計	2,759,218	5,622,599
利息及び配当金の受取額	28,568	17,373
利息の支払額	1,519,960	1,477,238
法人税等の支払額	1,183,936	790,787
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,434,547	3,371,947
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	-	50,000
定期預金の払戻による収入	-	50,000
有形固定資産の取得による支出	73,710	54,188
有形固定資産の売却による収入	764	219
有形固定資産の除却による支出	9,089	4,187
無形固定資産の取得による支出	1,321	3,909
投資有価証券の取得による支出	23,599	78,779
投資有価証券の清算による収入	1,118	-
ゴルフ会員権の取得による支出	20,333	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	126,171	140,845
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	3,230,000	7,950,000
長期借入れによる収入	28,425,000	6,275,000
長期借入金の返済による支出	24,859,000	26,285,400
自己株式の取得による支出	2,410	-
配当金の支払額	192,994	193,328
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,600,594	12,253,728
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,039,875	9,022,625
現金及び現金同等物の期首残高	11,354,782	12,394,657
現金及び現金同等物の期末残高	12,394,657	3,372,032

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
1 連結の範囲に関する事項	すべての子会社を連結しております。 連結子会社の数 1社 連結子会社の名称 セントラルライフ㈱	同左
2 連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。	同左
3 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 イ．時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)</p> <p>ロ．時価のないもの 移動平均法による原価法 デリバティブ 時価法 ヘッジ会計の要件を満たすものについては、ヘッジ会計を適用しております。 たな卸資産 イ．販売用不動産、不動産事業支出金 個別法による原価法</p>	<p>有価証券 その他有価証券 イ．時価のあるもの 同左</p> <p>ロ．時価のないもの 同左 デリバティブ 同左</p> <p>たな卸資産 イ．販売用不動産、不動産事業支出金 個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定) (会計方針の変更) 通常の販売目的で保有する販売用不動産、不動産事業支出金については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)が適用されたことに伴い、個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。 これにより、当連結会計年度の営業損失、経常損失及び税金等調整前当期純損失は、それぞれ4,056,307千円増加しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>□. 貯蔵品 先入先出法による原価法</p> <p>有形固定資産 定率法 ただし、建物・構築物については定額法によっております。 なお、主要な耐用年数は、以下のとおりであります。 建物及び構築物 3～50年 (会計方針の変更)</p> <p>法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号)及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日政令第83号))に伴い、当連結会計年度から、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 当該変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。 当該変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>無形固定資産 定額法 ソフトウェア(自社利用分)については、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法</p>	<p>□. 貯蔵品 先入先出法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)(会計方針の変更)</p> <p>貯蔵品については、従来、先入先出法による原価法によっておりましたが、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)が適用されたことに伴い、先入先出法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。 これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>有形固定資産(リース資産を除く) 定率法 ただし、建物・構築物については定額法によっております。 なお、主要な耐用年数は、以下のとおりであります。 建物及び構築物 3～50年 また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年で均等償却する方法によっております。</p> <p>無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。 なお、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般の債権については過去の貸倒実績率を基礎にした貸倒損失の将来発生見込率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に備えるため、年度末在籍従業員の支給対象期間基準を基礎に、将来の支給見込額を加味して計上しております。</p> <p>役員賞与引当金 役員賞与の支出に備えるため、支給見込額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、適格退職年金制度については簡便法により、当連結会計年度末における退職給付債務（責任準備金の額を退職給付債務としております）及び年金資産の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しており、また、退職一時金制度については簡便法により、期末自己都合要支給額相当額を計上しております。</p> <p>親会社の退職給付制度は、退職一時金制度及び適格退職年金制度（退職金制度の70%）を採用しており、子会社は、退職一時金制度のみ採用しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 役員賞与の支出に備えるため、支給見込額を計上しております。なお、当連結会計年度末残高はありません。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、確定給付企業年金制度については簡便法により、当連結会計年度末における退職給付債務（責任準備金の額を退職給付債務としております）及び年金資産の見込額に基づき、当連結会計年度末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。</p> <p>親会社の退職給付制度は、確定給付企業年金制度を採用しており、子会社は、退職一時金制度のみ採用しております。</p> <p>(追加情報) 親会社の退職給付制度は、退職一時金制度及び適格退職年金制度（退職金制度の70%）を採用していましたが、退職給付制度の改定を実施し、平成21年2月1日より確定給付企業年金制度へ移行しております。</p> <p>この移行に伴い、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」（企業会計基準委員会 平成14年1月31日 企業会計基準適用指針第1号）及び「退職給付制度間の移行等の会計処理に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 平成14年3月29日 平成19年2月7日改正 実務対応報告第2号）を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(4) 重要なリース取引の処理方法	<p>役員退職慰労引当金</p> <p>(追加情報)</p> <p>役員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計上していましたが、平成19年6月28日開催の定時株主総会において、役員退職慰労金制度を廃止するとともに、取締役及び監査役に慰労金の打切り支給を行うことが決議されました。</p> <p>これに伴い、当該定時株主総会日までの在任期間に係る要支給額を打切り支給し、「役員退職慰労引当金」を全額取崩しております。</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>(会計方針の変更)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))が平成20年4月1日以後開始する連結会計年度から適用されたことに伴い、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。なお、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(5) 重要なヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 なお、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ ヘッジ対象...借入金利息 ヘッジ方針 主に当社の内規である「金融派生商品取引に関する実施細則」に基づき、資金の調達及び運用において予想される相場変動によるリスク及びキャッシュ・フローの変動リスクをヘッジしております。 ヘッジ有効性評価の方法 特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜方式によっております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>
4 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>同左</p>
5 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「不動産事業支出金」「貯蔵品」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「不動産事業支出金」「貯蔵品」は、それぞれ8,173,495千円、46,800,112千円、7,183千円であります。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)								
	<p>(有形固定資産から販売用不動産への振替)</p> <p>所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。</p> <table data-bbox="778 976 1326 1106"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>725,233千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>2,103,830千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>621千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,829,685千円</td> </tr> </table> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	建物及び構築物	725,233千円	土地	2,103,830千円	その他	621千円	計	2,829,685千円
建物及び構築物	725,233千円								
土地	2,103,830千円								
その他	621千円								
計	2,829,685千円								

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																				
<p>1. 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税金相当額を「土地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。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第2号に定める基準地の標準価額に基づいて、合理的な調整を行って算出したほか、第5号に定める鑑定評価等に基づいて算出しております。</p> <p>再評価を行った年月日 平成12年3月31日</p> <p>2. 担保に供している資産並びに担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(1)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>たな卸資産 (販売用不動産及び不動産事業支 出金)</td> <td style="text-align: right;">43,853,722千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">2,388,135千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">10,258,565千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">56,500,423千円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、保証基金預託金60,000千円（投資その他の資産・その他）を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。</p> <p>(2)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,580,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">40,300,000千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">44,880,000千円</td> </tr> </table> <p>上記、長期借入金は、一年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。</p> <p>3. 保証債務 顧客住宅ローンに関する抵当権 設定登記完了までの金融機関等 に対する連帯保証債務 2,405,160千円</p> <p>4.</p>	たな卸資産 (販売用不動産及び不動産事業支 出金)	43,853,722千円	建物及び構築物	2,388,135千円	土地	10,258,565千円	計	56,500,423千円	短期借入金	4,580,000千円	長期借入金	40,300,000千円	計	44,880,000千円	<p>1. 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第2号に定める基準地の標準価額に基づいて、合理的な調整を行って算出したほか、第5号に定める鑑定評価等に基づいて算出しております。</p> <p>再評価を行った年月日 平成12年3月31日</p> <p>2. 担保に供している資産並びに担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(1)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">12,701,030千円</td> </tr> <tr> <td>不動産事業支出金</td> <td style="text-align: right;">24,565,213千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">2,369,892千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">10,309,174千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">49,945,311千円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、保証基金預託金60,000千円（投資その他の資産・その他）を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。</p> <p>また、特別当座貸越契約の担保の一部として、不動産売買代金債権等担保権を差し入れております。</p> <p>(2)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,955,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,709,600千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">48,664,600千円</td> </tr> </table> <p>上記、長期借入金は、一年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。</p> <p>3. 保証債務 顧客住宅ローンに関する抵当権 設定登記完了までの金融機関等 に対する連帯保証債務 4,399,979千円</p> <p>4. 特別当座貸越契約 当社企業グループにおいては運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と特別当座貸越契約を締結しております。</p> <p>この契約に基づく当連結会計年度末の借入金実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>契約による総額</td> <td style="text-align: right;">15,469,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入金実行高</td> <td style="text-align: right;">15,469,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	12,701,030千円	不動産事業支出金	24,565,213千円	建物及び構築物	2,369,892千円	土地	10,309,174千円	計	49,945,311千円	短期借入金	22,955,000千円	長期借入金	25,709,600千円	計	48,664,600千円	契約による総額	15,469,000千円	借入金実行高	15,469,000千円	差引額	千円
たな卸資産 (販売用不動産及び不動産事業支 出金)	43,853,722千円																																				
建物及び構築物	2,388,135千円																																				
土地	10,258,565千円																																				
計	56,500,423千円																																				
短期借入金	4,580,000千円																																				
長期借入金	40,300,000千円																																				
計	44,880,000千円																																				
販売用不動産	12,701,030千円																																				
不動産事業支出金	24,565,213千円																																				
建物及び構築物	2,369,892千円																																				
土地	10,309,174千円																																				
計	49,945,311千円																																				
短期借入金	22,955,000千円																																				
長期借入金	25,709,600千円																																				
計	48,664,600千円																																				
契約による総額	15,469,000千円																																				
借入金実行高	15,469,000千円																																				
差引額	千円																																				

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)						
1 .	1 . 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額 売上原価 4,056,307千円						
2 . 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 2,107,972千円 販売手数料 1,653,467千円 給与手当 1,012,251千円 賞与引当金繰入額 136,911千円 役員賞与引当金繰入額 25,400千円 退職給付費用 74,562千円	2 . 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 広告宣伝費 2,351,059千円 販売手数料 1,565,501千円 給与手当 899,165千円 賞与引当金繰入額 66,130千円 退職給付費用 55,329千円						
3 . 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 機械装置及び運搬具 298千円	3 . 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 機械装置及び運搬具 103千円						
4 . 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 建物及び構築物 2,701千円 その他 319千円 撤去費用 9,939千円 計 12,960千円	4 . 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 建物及び構築物 957千円 その他 139千円 撤去費用 3,337千円 計 4,433千円						
5 . 減損損失の内容は次のとおりであります。 当連結会計年度において、当社企業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。	5 .						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">広島県広島市西区</td> <td style="text-align: center;">遊休地</td> <td style="text-align: center;">土地</td> </tr> </tbody> </table>	場所	用途	種類	広島県広島市西区	遊休地	土地	
場所	用途	種類					
広島県広島市西区	遊休地	土地					
<p>当社企業グループは、資産を物件別にグルーピングしております。</p> <p>当該物件は時価が帳簿価額に対し著しく下落しているため当連結会計年度において、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（2,130千円）として特別損失に計上しました。</p> <p>なお、上記の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、固定資産評価額を基礎として算定しております。</p>							

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	7,747,000			7,747,000
合計	7,747,000			7,747,000
自己株式				
普通株式(注)	4,600	2,274		6,874
合計	4,600	2,274		6,874

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

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	193,560	25	平成19年3月31日	平成19年6月29日

(注) 1株当たり配当額は、上場記念配当5円を含んでおります。

(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 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	193,503	利益剰余金	25	平成20年3月31日	平成20年6月27日

当連結会計年度(自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	7,747,000			7,747,000
合計	7,747,000			7,747,000
自己株式				
普通株式	6,874			6,874
合計	6,874			6,874

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年 6月26日 定時株主総会	普通株式	193,503	25	平成20年 3月31日	平成20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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
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 (千円)	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 (千円)
現金及び預金 12,394,657	現金及び預金 3,372,032
現金及び現金同等物 12,394,657	現金及び現金同等物 3,372,032

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)				当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの 以外のファイナンス・リース取引 (借主側)				リース取引開始日が平成20年 3月31日以前の所有権移転 外ファイナンス・リース取引 (借主側)			
1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額				1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当 額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)
機械装置及び 運搬具	3,047	42	3,005	機械装置及び 運搬具	3,047	551	2,495
有形固定資産 その他(器具 及び備品)	12,667	10,818	1,848	合計	3,047	551	2,495
無形固定資産 (ソフトウェア)	7,629	6,446	1,182				
合計	23,343	17,308	6,035				
2. 未経過リース料期末残高相当額				2. 未経過リース料期末残高相当額			
1年以内				1年以内			
3,658千円				445千円			
1年超				1年超			
2,591千円				2,146千円			
合計				合計			
6,250千円				2,591千円			
3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額				3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当 額			
支払リース料				支払リース料			
4,670千円				4,047千円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
4,249千円				3,539千円			
支払利息相当額				支払利息相当額			
201千円				388千円			
4. 減価償却費相当額の算定方法				4. 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額 法によっております。				同左			
5. 利息相当額の算定方法				5. 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を 利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法 によっております。				同左			
(減損損失について)				(減損損失について)			
リース資産に配分された減損損失はないため、項目等 の記載は省略しております。				同左			

[次へ](#)

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	80,779	114,918	34,138
小計	80,779	114,918	34,138
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	132,369	105,435	26,933
小計	132,369	105,435	26,933
合計	213,149	220,354	7,205

2 時価評価されていない有価証券

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式	109,590
合計	109,590

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のない株式について3,001千円減損処理を行っております。なお、当該有価証券の減損処理にあたっては、実質価額が帳簿価額に比し50%以上下落した場合は、原則減損としますが、個別に回収可能性を判断し最終的に減損処理の要否を決定しております。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	121,477	146,612	25,134
小計	121,477	146,612	25,134
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	170,450	106,522	63,927
小計	170,450	106,522	63,927
合計	291,928	253,135	38,792

2 時価評価されていない有価証券

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式	109,590
合計	109,590

[次へ](#)

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、ヘッジ会計の要件を満たすものについては、ヘッジ会計を適用しております。 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。なお、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段・・・金利スワップ ヘッジ対象・・・借入金利息 ヘッジ方針 主に当社の内規である「金融派生商品取引に関する実施細則」に基づき、資金の調達及び運用について予想される相場変動によるリスク及びキャッシュ・フローの変動リスクをヘッジしております。 ヘッジ有効性評価の方法 特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度（平成20年 3月31日現在）及び当連結会計年度（平成21年 3月31日現在）

デリバティブ取引は、すべてヘッジ会計が適用されているため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)																
<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度（退職金制度の70%）及び退職一時金制度を採用しております。</p> <p>なお、連結子会社は、退職一時金制度のみを採用しております。また、従業員の退職等に際して、割増退職金を支払う場合があります。</p> <p>2. 退職給付債務等の内容 (適格退職年金、退職一時金)</p> <p>退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p> <p>退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ. 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">300,558千円</td> </tr> <tr> <td>ロ. 年金資産</td> <td style="text-align: right;">200,778千円</td> </tr> <tr> <td>ハ. 退職給付引当金(イ - ロ)</td> <td style="text-align: right;">99,779千円</td> </tr> </table> <p>退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ. 退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">76,358千円</td> </tr> </table>	イ. 退職給付債務	300,558千円	ロ. 年金資産	200,778千円	ハ. 退職給付引当金(イ - ロ)	99,779千円	イ. 退職給付費用	76,358千円	<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度（退職金制度の70%）及び退職一時金制度を採用しておりますが、退職給付制度の改定を実施し、平成21年2月1日より確定給付企業年金制度へ移行しております。</p> <p>なお、連結子会社は、退職一時金制度のみを採用しております。また、従業員の退職等に際して、割増退職金を支払う場合があります。</p> <p>2. 退職給付債務等の内容 (確定給付企業年金)</p> <p>退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p> <p>退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ. 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">262,020千円</td> </tr> <tr> <td>ロ. 年金資産</td> <td style="text-align: right;">163,726千円</td> </tr> <tr> <td>ハ. 退職給付引当金(イ - ロ)</td> <td style="text-align: right;">98,293千円</td> </tr> </table> <p>退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ. 退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">56,523千円</td> </tr> </table>	イ. 退職給付債務	262,020千円	ロ. 年金資産	163,726千円	ハ. 退職給付引当金(イ - ロ)	98,293千円	イ. 退職給付費用	56,523千円
イ. 退職給付債務	300,558千円																
ロ. 年金資産	200,778千円																
ハ. 退職給付引当金(イ - ロ)	99,779千円																
イ. 退職給付費用	76,358千円																
イ. 退職給付債務	262,020千円																
ロ. 年金資産	163,726千円																
ハ. 退職給付引当金(イ - ロ)	98,293千円																
イ. 退職給付費用	56,523千円																

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																																																		
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">26,082</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">101,709</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">63,473</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">5,442</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">40,600</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">70,154</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">61,322</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">60,968</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">429,754</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">210,214</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">219,539</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建物圧縮記帳積立金</td> <td style="text-align: right;">128,743</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">2,931</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right;">131,674</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">87,864</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産 - 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">178,220</td> </tr> <tr> <td>固定負債 - 繰延税金負債</td> <td style="text-align: right;">90,356</td> </tr> </table>	繰延税金資産	(千円)	減損損失	26,082	たな卸資産評価損	101,709	賞与引当金	63,473	貸倒引当金	5,442	退職給付引当金	40,600	ゴルフ会員権評価損	70,154	未払事業税	61,322	その他	60,968	繰延税金資産小計	429,754	評価性引当額	210,214	繰延税金資産合計	219,539	繰延税金負債		建物圧縮記帳積立金	128,743	その他有価証券評価差額金	2,931	繰延税金負債合計	131,674	繰延税金資産の純額	87,864	流動資産 - 繰延税金資産	(千円)		178,220	固定負債 - 繰延税金負債	90,356	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td>税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">1,390,379</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">26,082</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">1,711,993</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">33,557</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金</td> <td style="text-align: right;">1,566</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">39,995</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">71,207</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">1,077</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">49,812</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">3,325,673</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">3,318,463</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">7,209</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建物圧縮記帳積立金</td> <td style="text-align: right;">125,081</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right;">125,101</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債の純額</td> <td style="text-align: right;">117,892</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産 - 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">(千円)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">7,209</td> </tr> <tr> <td>固定負債 - 繰延税金負債</td> <td style="text-align: right;">125,101</td> </tr> </table>	繰延税金資産	(千円)	税務上の繰越欠損金	1,390,379	減損損失	26,082	たな卸資産評価損	1,711,993	賞与引当金	33,557	貸倒引当金	1,566	退職給付引当金	39,995	ゴルフ会員権評価損	71,207	未払事業税	1,077	その他	49,812	繰延税金資産小計	3,325,673	評価性引当額	3,318,463	繰延税金資産合計	7,209	繰延税金負債		建物圧縮記帳積立金	125,081	その他	20	繰延税金負債合計	125,101	繰延税金負債の純額	117,892	流動資産 - 繰延税金資産	(千円)		7,209	固定負債 - 繰延税金負債	125,101
繰延税金資産	(千円)																																																																																		
減損損失	26,082																																																																																		
たな卸資産評価損	101,709																																																																																		
賞与引当金	63,473																																																																																		
貸倒引当金	5,442																																																																																		
退職給付引当金	40,600																																																																																		
ゴルフ会員権評価損	70,154																																																																																		
未払事業税	61,322																																																																																		
その他	60,968																																																																																		
繰延税金資産小計	429,754																																																																																		
評価性引当額	210,214																																																																																		
繰延税金資産合計	219,539																																																																																		
繰延税金負債																																																																																			
建物圧縮記帳積立金	128,743																																																																																		
その他有価証券評価差額金	2,931																																																																																		
繰延税金負債合計	131,674																																																																																		
繰延税金資産の純額	87,864																																																																																		
流動資産 - 繰延税金資産	(千円)																																																																																		
	178,220																																																																																		
固定負債 - 繰延税金負債	90,356																																																																																		
繰延税金資産	(千円)																																																																																		
税務上の繰越欠損金	1,390,379																																																																																		
減損損失	26,082																																																																																		
たな卸資産評価損	1,711,993																																																																																		
賞与引当金	33,557																																																																																		
貸倒引当金	1,566																																																																																		
退職給付引当金	39,995																																																																																		
ゴルフ会員権評価損	71,207																																																																																		
未払事業税	1,077																																																																																		
その他	49,812																																																																																		
繰延税金資産小計	3,325,673																																																																																		
評価性引当額	3,318,463																																																																																		
繰延税金資産合計	7,209																																																																																		
繰延税金負債																																																																																			
建物圧縮記帳積立金	125,081																																																																																		
その他	20																																																																																		
繰延税金負債合計	125,101																																																																																		
繰延税金負債の純額	117,892																																																																																		
流動資産 - 繰延税金資産	(千円)																																																																																		
	7,209																																																																																		
固定負債 - 繰延税金負債	125,101																																																																																		
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">(%)</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td style="text-align: right;">40.7</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">1.3</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割等</td> <td style="text-align: right;">0.3</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">0.0</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.4</td> </tr> <tr> <td>税効果適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">42.7</td> </tr> </table>	法定実効税率	(%)	(調整)	40.7	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3	住民税均等割等	0.3	評価性引当額の増減	0.0	その他	0.4	税効果適用後の法人税等の負担率	42.7	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>税率差異については、税金等調整前当期純損失のため記載を省略しております。</p>																																																																				
法定実効税率	(%)																																																																																		
(調整)	40.7																																																																																		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3																																																																																		
住民税均等割等	0.3																																																																																		
評価性引当額の増減	0.0																																																																																		
その他	0.4																																																																																		
税効果適用後の法人税等の負担率	42.7																																																																																		

[前へ](#)

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	不動産販売 事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	商事事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計(千円)	消去又は 全社(千円)	連結(千円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に 対する売上高	49,686,986	5,030,083	2,092,783	202,082	57,011,935		57,011,935
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高							
計	49,686,986	5,030,083	2,092,783	202,082	57,011,935		57,011,935
営業費用	46,262,862	3,655,493	2,087,274	82,089	52,087,719	1,096,237	53,183,956
営業利益	3,424,124	1,374,589	5,508	119,993	4,924,216	(1,096,237)	3,827,978
資産、減価償却費、減 損損失及び資本的支出							
資産	69,212,551	15,976,008	486,532	115,093	85,790,186	1,506,818	87,297,004
減価償却費	10,172	189,752		296	200,221	29,649	229,870
減損損失		2,130			2,130		2,130
資本的支出	7,671	59,327		490	67,489	16,228	83,717

(注) 1 事業区分は、事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業の主な製品

- (1) 不動産販売事業.....中高層住宅及び宅地等の分譲
- (2) 不動産賃貸・管理事業.....中高層住宅及びオフィスビル等の賃貸・管理
- (3) 商事事業.....建設資材の販売
- (4) その他の事業.....保険代理店業務他

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、親会社の総務部門等管理部門に係る費用1,096,237千円であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等1,506,818千円であります。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

	不動産販売 事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計(千円)	消去又は 全社(千円)	連結(千円)
売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に 対する売上高	46,336,564	4,821,514	111,089	51,269,168		51,269,168
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高						
計	46,336,564	4,821,514	111,089	51,269,168		51,269,168
営業費用	52,550,962	3,371,989	52,789	55,975,741	1,011,202	56,986,943
営業利益又は 営業損失()	6,214,398	1,449,525	58,300	4,706,572	(1,011,202)	5,717,774
資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	51,308,031	13,121,529	94,165	64,523,727	1,629,585	66,153,313
減価償却費	9,215	189,809	372	199,397	25,919	225,317
資本的支出	2,484	44,733		47,217	7,600	54,817

(注) 1 事業区分は、事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業の主な製品

- (1) 不動産販売事業.....中高層住宅及び宅地等の分譲
- (2) 不動産賃貸・管理事業.....中高層住宅及びオフィスビル等の賃貸・管理
- (3) その他の事業.....保険代理店業務他

前連結会計年度の「商事事業」は平成20年3月期をもって終了(廃止)しております。

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、親会社の総務部門等管理部門に係る費用1,011,202千円であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等1,629,585千円であります。

5 会計方針の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準の適用)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」(会計方針の変更)に記載のとおり、当連結会計年度から、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、当連結会計年度の営業費用は、不動産販売事業が4,056,307千円増加し、営業損失が同額増加しております。

6 「追加情報」に記載のとおり、所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、不動産販売事業について、資産が2,829,685千円多く計上され、不動産賃貸・管理事業について、資産が2,829,685千円少なく計上されております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

該当事項はありません。

(追加情報)

当連結会計年度から平成18年10月17日公表の、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第11号)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第13号)を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に対して、重要な追加はありません。

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
1株当たり純資産額	1,189円21銭	208円01銭
1株当たり当期純利益 又は当期純損失()	174円52銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	950円63銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益又は当期純損失()の算定上の基礎

項目	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益 又は当期純損失()(千円)	1,351,010	7,358,056
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失()(千円)	1,351,010	7,358,056
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式の期中平均株式数(千株)	7,741	7,740

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
該当事項はありません。	同左

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	15,005,000	22,955,000	2.5	
1年以内に返済予定の長期借入金	28,276,400	14,097,400	2.5	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	18,343,600	12,512,200	2.5	平成22年4月 ~平成29年10月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)				
合計	61,625,000	49,564,600		

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

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	6,441,400	863,900	4,326,400	398,900

(2) 【その他】

当連結会計年度における各四半期連結会計期間に係る売上高等

	第1四半期 (自平成20年 4月1日 至平成20年 6月30日)	第2四半期 (自平成20年 7月1日 至平成20年 9月30日)	第3四半期 (自平成20年 10月1日 至平成20年 12月31日)	第4四半期 (自平成21年 1月1日 至平成21年 3月31日)
売上高 (千円)	6,478,319	16,215,809	11,897,000	16,678,038
税金等調整前 四半期純損失() (千円)	645,026	5,724,064	303,654	454,308
四半期純損失() (千円)	357,699	6,233,073	309,265	458,017
1株当たり 四半期純損失() (円)	46.21	805.29	39.95	59.17

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,309,813	3,259,344
受取手形	15,670	-
売掛金	677,987	163,227
不動産事業未収入金	1,455,631	1,914,875
販売用不動産	² 8,173,495	² 20,392,113
不動産事業支出金	² 46,800,112	² 25,229,937
貯蔵品	7,168	4,010
前払費用	463,912	406,934
繰延税金資産	171,002	-
その他	380,967	893,127
貸倒引当金	14,114	4,619
流動資産合計	70,441,646	52,258,950
固定資産		
有形固定資産		
建物	² 7,510,285	² 6,166,024
減価償却累計額	4,068,442	3,598,077
建物(純額)	3,441,842	2,567,946
構築物	² 25,204	² 13,353
減価償却累計額	15,689	8,339
構築物(純額)	9,514	5,014
車両運搬具	61,502	60,268
減価償却累計額	35,771	44,304
車両運搬具(純額)	25,730	15,964
工具、器具及び備品	72,459	70,168
減価償却累計額	60,742	53,421
工具、器具及び備品(純額)	11,717	16,747
土地	^{1, 2} 12,532,180	^{1, 2} 10,428,350
建設仮勘定	896	-
有形固定資産合計	16,021,881	13,034,022
無形固定資産		
ソフトウェア	20,826	7,716
電話加入権	6,631	6,631
無形固定資産合計	27,457	14,347
投資その他の資産		
投資有価証券	329,944	362,725
関係会社株式	10,000	10,000
長期前払費用	5,382	4,266
その他	² 432,898	² 411,639
貸倒引当金	76,325	71,225
投資その他の資産合計	701,900	717,405
固定資産合計	16,751,239	13,765,776
資産合計	87,192,886	66,024,726

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	6,751,188	9,165,268
買掛金	516,123	238,590
不動産事業未払金	898,245	929,982
短期借入金	² 15,005,000	^{2, 4} 22,955,000
1年内返済予定の長期借入金	² 28,276,400	² 14,097,400
未払金	33,976	34,141
未払費用	194,110	121,037
未払法人税等	793,231	9,489
前受金	161,757	155,171
不動産事業受入金	883,620	687,819
預り金	2,794,378	258,715
賞与引当金	141,460	67,982
役員賞与引当金	25,400	-
その他	10,028	1,371
流動負債合計	56,484,921	48,721,971
固定負債		
長期借入金	² 18,343,600	² 12,512,200
繰延税金負債	90,329	125,081
再評価に係る繰延税金負債	¹ 1,753,417	¹ 1,753,417
退職給付引当金	99,779	98,293
長期預り敷金保証金	1,292,963	1,302,580
固定負債合計	21,580,091	15,791,572
負債合計	78,065,013	64,513,543
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,008,344
資本剰余金		
資本準備金	673,277	673,277
資本剰余金合計	673,277	673,277
利益剰余金		
利益準備金	83,500	83,500
その他利益剰余金		
建物圧縮積立金	187,656	182,318
別途積立金	5,400,000	5,800,000
繰越利益剰余金	1,789,067	6,179,217
利益剰余金合計	7,460,224	113,398
自己株式	7,488	7,488
株主資本合計	9,134,356	1,560,733
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,273	38,792
土地再評価差額金	¹ 10,757	¹ 10,757
評価・換算差額等合計	6,483	49,549
純資産合計	9,127,872	1,511,183
負債純資産合計	87,192,886	66,024,726

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
売上高		
不動産販売事業売上高	49,686,986	46,336,564
不動産賃貸管理事業売上高	4,875,947	4,660,236
商事事業売上高	2,092,783	-
その他の事業売上高	202,082	111,089
売上高合計	56,857,799	51,107,890
売上原価		
不動産販売事業売上原価	40,812,345	46,988,766
不動産賃貸管理事業売上原価	3,260,669	3,002,765
商事事業売上原価	2,078,164	-
売上原価合計	46,151,179	49,991,532
売上総利益	10,706,620	1,116,358
販売費及び一般管理費	2 6,916,993	2 6,871,341
営業利益又は営業損失()	3,789,627	5,754,983
営業外収益		
受取利息	21,978	12,095
受取配当金	6,342	5,420
原状回復費負担収入	5,000	-
その他	4,138	17,736
営業外収益合計	37,459	35,252
営業外費用		
支払利息	1,480,051	1,400,726
その他	17,323	44,146
営業外費用合計	1,497,374	1,444,873
経常利益又は経常損失()	2,329,711	7,164,604
特別利益		
貸倒引当金戻入額	15,594	9,495
固定資産売却益	3 298	3 103
償却債権取立益	-	11,242
特別利益合計	15,892	20,842
特別損失		
固定資産除却損	4 12,960	4 4,107
減損損失	5 2,130	-
投資有価証券評価損	3,001	-
ゴルフ会員権評価損	1,000	15,848
ゴルフ会員権貸倒引当金繰入額	6,377	-
その他	72	-
特別損失合計	25,541	19,956
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	2,320,062	7,163,718
法人税、住民税及び事業税	825,837	7,716
法人税等調整額	165,842	208,685
法人税等合計	991,679	216,401
当期純利益又は当期純損失()	1,328,382	7,380,119

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)		当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産販売事業					
用地費		17,229,657	42.2	17,617,027	37.5
建物関係費		23,582,687	57.8	25,315,432	53.9
たな卸資産簿価切下額				4,056,307	8.6
合計		40,812,345	100.0	46,988,766	100.0
不動産賃貸・管理事業					
外注費		2,603,954	79.9	2,354,288	78.4
人件費	1	55,331	1.7	39,508	1.3
諸経費	2	601,382	18.4	608,967	20.3
合計		3,260,669	100.0	3,002,765	100.0
商事事業					
直接原価		2,078,164	100.0		
売上原価合計		46,151,179		49,991,532	

(注) 主な内訳は以下のとおりであります。

科目	期 別	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
		金額(千円)	金額(千円)
1 人件費のうち主なもの			
給料手当		41,772	30,885
賞与引当金繰入額		5,743	3,047
退職給付費用		1,796	1,194
2 諸経費のうち主なもの			
租税公課		118,430	118,317
修繕費		19,246	25,875
水道光熱費		188,666	196,385
賃借料		44,305	41,526
減価償却費		188,205	188,702

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,008,344	1,008,344
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,008,344	1,008,344
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	673,277	673,277
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	673,277	673,277
資本剰余金合計		
前期末残高	673,277	673,277
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	673,277	673,277
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	83,500	83,500
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	83,500	83,500
その他利益剰余金		
建物圧縮積立金		
前期末残高	192,994	187,656
当期変動額		
建物圧縮積立金の取崩	5,337	5,337
当期変動額合計	5,337	5,337
当期末残高	187,656	182,318
別途積立金		
前期末残高	4,000,000	5,400,000
当期変動額		
別途積立金の積立	1,400,000	400,000
当期変動額合計	1,400,000	400,000
当期末残高	5,400,000	5,800,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	2,048,906	1,789,067
当期変動額		
建物圧縮積立金の取崩	5,337	5,337
別途積立金の積立	1,400,000	400,000
剰余金の配当	193,560	193,503
当期純利益又は当期純損失()	1,328,382	7,380,119
当期変動額合計	259,839	7,968,285
当期末残高	1,789,067	6,179,217

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
利益剰余金合計		
前期末残高	6,325,401	7,460,224
当期変動額		
建物圧縮積立金の取崩	-	-
別途積立金の積立	-	-
剰余金の配当	193,560	193,503
当期純利益又は当期純損失()	1,328,382	7,380,119
当期変動額合計	1,134,822	7,573,623
当期末残高	7,460,224	113,398
自己株式		
前期末残高	5,078	7,488
当期変動額		
自己株式の取得	2,410	-
当期変動額合計	2,410	-
当期末残高	7,488	7,488
株主資本合計		
前期末残高	8,001,944	9,134,356
当期変動額		
剰余金の配当	193,560	193,503
当期純利益又は当期純損失()	1,328,382	7,380,119
自己株式の取得	2,410	-
当期変動額合計	1,132,412	7,573,623
当期末残高	9,134,356	1,560,733
評価・換算差額等		
 その他有価証券評価差額金		
前期末残高	60,621	4,273
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	56,348	43,066
当期変動額合計	56,348	43,066
当期末残高	4,273	38,792
 土地再評価差額金		
前期末残高	10,757	10,757
当期変動額		
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	10,757	10,757
評価・換算差額等合計		
前期末残高	49,864	6,483
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	56,348	43,066
当期変動額合計	56,348	43,066
当期末残高	6,483	49,549

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
純資産合計		
前期末残高	8,051,808	9,127,872
当期変動額		
剰余金の配当	193,560	193,503
当期純利益又は当期純損失()	1,328,382	7,380,119
自己株式の取得	2,410	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	56,348	43,066
当期変動額合計	1,076,064	7,616,689
当期末残高	9,127,872	1,511,183

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式 移動平均法による原価法 (2) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法によっております。 ヘッジ会計の要件を満たすものについては、ヘッジ会計を適用しております。	デリバティブ 同左
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産・不動産事業支出金 個別法による原価法 (2) 貯蔵品 先入先出法による原価法	(1) 販売用不動産・不動産事業支出金 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定） (会計方針の変更) 通常の販売目的で保有する販売用不動産、不動産事業支出金については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）が適用されたことに伴い、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。 これにより、当事業年度の営業損失、経常損失及び税引前当期純損失は、それぞれ4,056,307千円増加しております。 (2) 貯蔵品 先入先出法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定） (会計方針の変更) 貯蔵品については、従来、先入先出法による原価法によっておりましたが、当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）が適用されたことに伴い、先入先出法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。 これによる損益に与える影響はありません。

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
4 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法 ただし、建物・構築物については定額法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～50年 (会計方針の変更) 法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号)及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日政令第83号))に伴い、当事業年度から、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 当該変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、当事業年度から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。 当該変更に伴う損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法 ソフトウェア(自社利用分)については、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法</p>	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 定率法 ただし、建物・構築物については定額法によっております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 3～50年 また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。</p> <p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。 なお、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を採用しております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
5 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般の債権については過去の貸倒実績率を基礎にした貸倒損失の将来発生見込率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に備えるため、年度末在籍従業員の支給対象期間基準を基礎に、将来の支給見込額を加味して計上しております。</p> <p>(3) 役員賞与引当金 役員賞与の支出に備えるため、支給見込額を計上しております。</p> <p>(4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、適格退職年金制度については簡便法により、当期末における退職給付債務（責任準備金の額を退職給付債務としております）及び年金資産の見込額に基づき、当期末において発生していると認められる額を計上しており、また、退職一時金制度については簡便法により、期末自己都合要支給額相当額を計上しております。 当社の退職給付制度は、退職一時金制度及び適格退職年金制度（退職金制度の70%）を採用しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 役員賞与引当金 役員賞与の支出に備えるため、支給見込額を計上しております。なお、当事業年度末残高はありません。</p> <p>(4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、確定給付企業年金制度については簡便法により、当期末における退職給付債務（責任準備金の額を退職給付債務としております）及び年金資産の見込額に基づき、当期末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。 (追加情報) 当社の退職給付制度は、退職一時金制度及び適格退職年金制度（退職金制度の70%）を採用していましたが、退職給付制度の改定を実施し、平成21年2月1日より確定給付企業年金制度へ移行しております。 この移行に伴い、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」（企業会計基準委員会 平成14年1月31日 企業会計基準適用指針第1号）及び「退職給付制度間の移行等の会計処理に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会 平成14年3月29日 平成19年2月7日改正 実務対応報告第2号）を適用しております。 これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(5) 役員退職慰労引当金</p> <p>(追加情報)</p> <p>役員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計上しておりましたが、平成19年6月28日開催の定時株主総会において、役員退職慰労金制度を廃止するとともに、取締役及び監査役に慰労金の打切り支給を行うことが決議されました。</p> <p>これに伴い、当該定時株主総会日までの在任期間に係る要支給額を打切り支給し、「役員退職慰労引当金」を全額取崩しております。</p>	(5)
6 リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>(会計方針の変更)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))が平成20年4月1日以後開始する事業年度から適用されたことに伴い、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。また、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。なお、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
7 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 なお、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ ヘッジ対象...借入金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 主に当社の内規である「金融派生商品取引に関する実施細則」に基づき、資金の調達及び運用において予想される相場変動によるリスク及びキャッシュ・フローの変動リスクをヘッジしております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜方式によっております。	消費税等の会計処理 同左

【追加情報】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)										
	<p>(有形固定資産から販売用不動産への振替)</p> <p>所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>720,187千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>5,045千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>621千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>2,103,830千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,829,685千円</td> </tr> </table>	建物	720,187千円	構築物	5,045千円	工具、器具及び備品	621千円	土地	2,103,830千円	計	2,829,685千円
建物	720,187千円										
構築物	5,045千円										
工具、器具及び備品	621千円										
土地	2,103,830千円										
計	2,829,685千円										

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)																																				
<p>1. 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税金相当額を「土地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。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第2号に定める基準地の標準価額に基づいて、合理的な調整を行って算出したほか、第5号に定める鑑定評価等に基づいて算出しております。</p> <p>再評価を行った年月日 平成12年3月31日</p>	<p>1. 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第2号に定める基準地の標準価額に基づいて、合理的な調整を行って算出したほか、第5号に定める鑑定評価等に基づいて算出しております。</p> <p>再評価を行った年月日 平成12年3月31日</p>																																				
<p>2. 担保に供している資産並びに担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(1)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,030,704千円</td> </tr> <tr> <td>不動産事業支出金</td> <td style="text-align: right;">40,823,018千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2,382,543千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">5,591千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">10,258,565千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">56,500,423千円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、保証基金預託金60,000千円（投資その他の資産・その他）を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。</p> <p>(2)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,580,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">40,300,000千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">44,880,000千円</td> </tr> </table> <p>上記、長期借入金は、一年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。</p>	販売用不動産	3,030,704千円	不動産事業支出金	40,823,018千円	建物	2,382,543千円	構築物	5,591千円	土地	10,258,565千円	計	56,500,423千円	短期借入金	4,580,000千円	長期借入金	40,300,000千円	計	44,880,000千円	<p>2. 担保に供している資産並びに担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(1)担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">12,701,030千円</td> </tr> <tr> <td>不動産事業支出金</td> <td style="text-align: right;">24,565,213千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2,367,757千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">2,134千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">10,309,174千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">49,945,311千円</td> </tr> </table> <p>上記のほか、保証基金預託金60,000千円（投資その他の資産・その他）を全国不動産信用保証㈱に差し入れております。</p> <p>また、特別当座貸越契約の担保の一部として、不動産売買代金債権等担保権を差し入れております。</p> <p>(2)担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,955,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,709,600千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">48,664,600千円</td> </tr> </table> <p>上記、長期借入金は、一年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。</p>	販売用不動産	12,701,030千円	不動産事業支出金	24,565,213千円	建物	2,367,757千円	構築物	2,134千円	土地	10,309,174千円	計	49,945,311千円	短期借入金	22,955,000千円	長期借入金	25,709,600千円	計	48,664,600千円
販売用不動産	3,030,704千円																																				
不動産事業支出金	40,823,018千円																																				
建物	2,382,543千円																																				
構築物	5,591千円																																				
土地	10,258,565千円																																				
計	56,500,423千円																																				
短期借入金	4,580,000千円																																				
長期借入金	40,300,000千円																																				
計	44,880,000千円																																				
販売用不動産	12,701,030千円																																				
不動産事業支出金	24,565,213千円																																				
建物	2,367,757千円																																				
構築物	2,134千円																																				
土地	10,309,174千円																																				
計	49,945,311千円																																				
短期借入金	22,955,000千円																																				
長期借入金	25,709,600千円																																				
計	48,664,600千円																																				
<p>3. 保証債務</p> <p>顧客住宅ローンに関する抵当権 設定登記完了までの金融機関等 2,405,160千円 に対する連帯保証債務</p>	<p>3. 保証債務</p> <p>顧客住宅ローンに関する抵当権 設定登記完了までの金融機関等 4,399,979千円 に対する連帯保証債務</p>																																				
<p>4.</p>	<p>4. 特別当座貸越契約</p> <p>当社においては運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と特別当座貸越契約を締結しております。</p> <p>この契約に基づく当事業年度末の借入実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">契約による総額</td> <td style="text-align: right;">15,469,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">15,469,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table>	契約による総額	15,469,000千円	借入実行残高	15,469,000千円	差引額	千円																														
契約による総額	15,469,000千円																																				
借入実行残高	15,469,000千円																																				
差引額	千円																																				

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)																																																														
<p>1 .</p> <p>2 . 販売費に属する費用のおおよその割合は54%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は46%であります。</p> <p> 主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,107,916千円</td></tr> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">1,653,467千円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">982,393千円</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">372,048千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">358,522千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">135,716千円</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">25,400千円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">74,562千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">24,688千円</td></tr> </table> <p>3 . 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>車両及び運搬具</td><td style="text-align: right;">298千円</td></tr> </table> <p>4 . 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">2,701千円</td></tr> <tr><td>器具及び備品</td><td style="text-align: right;">319千円</td></tr> <tr><td>撤去費用</td><td style="text-align: right;">9,939千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">12,960千円</td></tr> </table> <p>5 . 減損損失の内容は次のとおりであります。</p> <p> 当事業年度において、当社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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">広島県広島市西区</td> <td style="text-align: center;">遊休地</td> <td style="text-align: center;">土地</td> </tr> </tbody> </table> <p> 当社は、資産を物件別にグルーピングしております。</p> <p> 当該物件は時価が帳簿価額に対し著しく下落しているため当事業年度において、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(2,130千円)として特別損失に計上しました。</p> <p> なお、上記の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、固定資産評価額を基礎として算定しております。</p>	広告宣伝費	2,107,916千円	販売手数料	1,653,467千円	給与手当	982,393千円	賃借料	372,048千円	租税公課	358,522千円	賞与引当金繰入額	135,716千円	役員賞与引当金繰入額	25,400千円	退職給付費用	74,562千円	減価償却費	24,688千円	車両及び運搬具	298千円	建物	2,701千円	器具及び備品	319千円	撤去費用	9,939千円	計	12,960千円	場所	用途	種類	広島県広島市西区	遊休地	土地	<p>1 . 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>不動産販売事業売上原価</td><td style="text-align: right;">4,056,307千円</td></tr> </table> <p>2 . 販売費に属する費用のおおよその割合は57%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は43%であります。</p> <p> 主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,351,002千円</td></tr> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">1,565,501千円</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">873,827千円</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">351,679千円</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">293,955千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">64,935千円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">55,329千円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">20,288千円</td></tr> </table> <p>3 . 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>車両運搬具</td><td style="text-align: right;">103千円</td></tr> </table> <p>4 . 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">631千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">139千円</td></tr> <tr><td>撤去費用</td><td style="text-align: right;">3,337千円</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">4,107千円</td></tr> </table> <p>5 .</p>	不動産販売事業売上原価	4,056,307千円	広告宣伝費	2,351,002千円	販売手数料	1,565,501千円	給与手当	873,827千円	賃借料	351,679千円	租税公課	293,955千円	賞与引当金繰入額	64,935千円	退職給付費用	55,329千円	減価償却費	20,288千円	車両運搬具	103千円	建物	631千円	工具、器具及び備品	139千円	撤去費用	3,337千円	計	4,107千円
広告宣伝費	2,107,916千円																																																														
販売手数料	1,653,467千円																																																														
給与手当	982,393千円																																																														
賃借料	372,048千円																																																														
租税公課	358,522千円																																																														
賞与引当金繰入額	135,716千円																																																														
役員賞与引当金繰入額	25,400千円																																																														
退職給付費用	74,562千円																																																														
減価償却費	24,688千円																																																														
車両及び運搬具	298千円																																																														
建物	2,701千円																																																														
器具及び備品	319千円																																																														
撤去費用	9,939千円																																																														
計	12,960千円																																																														
場所	用途	種類																																																													
広島県広島市西区	遊休地	土地																																																													
不動産販売事業売上原価	4,056,307千円																																																														
広告宣伝費	2,351,002千円																																																														
販売手数料	1,565,501千円																																																														
給与手当	873,827千円																																																														
賃借料	351,679千円																																																														
租税公課	293,955千円																																																														
賞与引当金繰入額	64,935千円																																																														
退職給付費用	55,329千円																																																														
減価償却費	20,288千円																																																														
車両運搬具	103千円																																																														
建物	631千円																																																														
工具、器具及び備品	139千円																																																														
撤去費用	3,337千円																																																														
計	4,107千円																																																														

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	4,600	2,274		6,874
合計	4,600	2,274		6,874

(注) 当期増加株式数は、単元未満株式の買取り請求によるものであります。

当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	6,874			6,874
合計	6,874			6,874

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)																																																								
<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるものの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">3,047</td> <td style="text-align: right;">42</td> <td style="text-align: right;">3,005</td> </tr> <tr> <td>器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">12,667</td> <td style="text-align: right;">10,818</td> <td style="text-align: right;">1,848</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">7,629</td> <td style="text-align: right;">6,446</td> <td style="text-align: right;">1,182</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">23,343</td> <td style="text-align: right;">17,308</td> <td style="text-align: right;">6,035</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">3,658千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,591千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">6,250千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">4,670千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">4,249千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">201千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>5. 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。 (減損損失について) リース資産に配分された減損損失はないため、項目等の記載は省略しております。</p>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	車両及び運搬具	3,047	42	3,005	器具及び備品	12,667	10,818	1,848	ソフトウェア	7,629	6,446	1,182	合計	23,343	17,308	6,035	1年以内	3,658千円	1年超	2,591千円	合計	6,250千円	支払リース料	4,670千円	減価償却費相当額	4,249千円	支払利息相当額	201千円	<p>リース取引開始日が平成20年 3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却累 計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">3,047</td> <td style="text-align: right;">551</td> <td style="text-align: right;">2,495</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">3,047</td> <td style="text-align: right;">551</td> <td style="text-align: right;">2,495</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">445千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,146千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">2,591千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">4,047千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">3,539千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">388千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>5. 利息相当額の算定方法 同左 (減損損失について) 同左</p>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	車両運搬具	3,047	551	2,495	合計	3,047	551	2,495	1年以内	445千円	1年超	2,146千円	合計	2,591千円	支払リース料	4,047千円	減価償却費相当額	3,539千円	支払利息相当額	388千円
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																																																						
車両及び運搬具	3,047	42	3,005																																																						
器具及び備品	12,667	10,818	1,848																																																						
ソフトウェア	7,629	6,446	1,182																																																						
合計	23,343	17,308	6,035																																																						
1年以内	3,658千円																																																								
1年超	2,591千円																																																								
合計	6,250千円																																																								
支払リース料	4,670千円																																																								
減価償却費相当額	4,249千円																																																								
支払利息相当額	201千円																																																								
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																																																						
車両運搬具	3,047	551	2,495																																																						
合計	3,047	551	2,495																																																						
1年以内	445千円																																																								
1年超	2,146千円																																																								
合計	2,591千円																																																								
支払リース料	4,047千円																																																								
減価償却費相当額	3,539千円																																																								
支払利息相当額	388千円																																																								

[次へ](#)

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

前事業年度(平成20年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものは、ありません。

当事業年度(平成21年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものは、ありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)		当事業年度 (平成21年3月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
繰延税金資産	(千円)	繰延税金資産	(千円)
減損損失	26,082	税務上の繰越欠損金	1,390,379
たな卸資産評価損	101,709	減損損失	26,082
賞与引当金	57,560	たな卸資産評価損	1,711,993
貸倒引当金	5,558	賞与引当金	27,662
退職給付引当金	40,600	貸倒引当金	1,686
ゴルフ会員権評価損	70,154	退職給付引当金	39,995
未払事業税	60,626	ゴルフ会員権評価損	71,207
その他	60,269	未払事業税	360
繰延税金資産小計	422,562	その他	49,095
評価性引当額	210,214	繰延税金資産小計	3,318,463
繰延税金資産合計	212,347	評価性引当額	3,318,463
繰延税金負債		繰延税金資産合計	
建物圧縮記帳積立金	128,743	繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	2,931	建物圧縮記帳積立金	125,081
繰延税金負債合計	131,674	繰延税金負債合計	125,081
繰延税金資産の純額	80,672	繰延税金負債の純額	125,081
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	
	(%)	税率差異については、税引前当期純損失のため記載していません。	
法定実効税率	40.7		
(調整)			
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3		
住民税均等割等	0.3		
評価性引当額の増減	0.0		
その他	0.4		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.7		

(企業結合等関係)

前事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1株当たり純資産額	1,179円29銭	195円24銭
1株当たり当期純利益 又は当期純損失()	171円60銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期 純利益については、潜在株式が存在し ないため記載しておりません。	953円48銭 なお、潜在株式調整後1株当たり当期 純利益については、1株当たり当期純 損失であり、また、潜在株式が存在しな いため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益又は当期純損失()の算定上の基礎

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
損益計算書上の当期純利益 又は当期純損失()(千円)	1,328,382	7,380,119
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失()(千円)	1,328,382	7,380,119
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式の期中平均株式数(千株)	7,741	7,740

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
該当事項はありません。	同左

【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 (千円)
投資有価 証券	その他有 価証券	(株)山口フィナンシャルグループ (優先株式)	100,000
		(株)池田銀行	23,000
		(株)千葉興業銀行	57,000
		(株)愛媛銀行	100,016
		(株)四国銀行	44,877
		(株)西日本シティ銀行	78,368
		(株)広島銀行	43,734
		(株)みずほフィナンシャルグループ	55,250
		(株)山口フィナンシャルグループ	7,811
		みずほ信託銀行(株)	70,174
		その他 6 銘柄	34,148
小計		514,478	362,725
計		514,478	362,725

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高(千円)
有形固定資産							
建物	7,510,285	40,534	1,384,794	6,166,024	3,598,077	193,611	2,567,946
構築物	25,204	1,644	13,494	13,353	8,339	1,098	5,014
車両運搬具	61,502		1,233	60,268	44,304	9,651	15,964
工具、器具及び備品	72,459	10,421	12,712	70,168	53,421	4,630	16,747
土地	12,532,180		2,103,830	10,428,350			10,428,350
建設仮勘定	896	49,600	50,496				
有形固定資産計	20,202,527	102,200	3,566,561	16,738,165	3,704,143	208,990	13,034,022
無形固定資産							
ソフトウェア	80,055	3,114	59,004	24,164	16,447	16,224	7,716
電話加入権	6,631			6,631			6,631
無形固定資産計	86,686	3,114	59,004	30,795	16,447	16,224	14,347
長期前払費用	6,699	3,230	3,401	6,528	2,262	4,346	4,266

(注) 1 建物の当期増加額の主なものは次のとおりであります。

東京都新宿区 オフィスビル 28,876千円

東京都板橋区 賃貸マンション 6,131千円

広島県広島市中区 オフィスビル 2,918千円

2 建物の当期減少額の主なものは、所有目的変更による販売用不動産への振替1,383,361千円であります。

3 土地の当期減少額の主なものは、所有目的変更による販売用不動産への振替2,103,830千円であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	90,439	4,619	5,100	14,114	75,844
賞与引当金	141,460	67,982	136,902	4,558	67,982
役員賞与引当金	25,400		25,400		

(注) 1 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替に伴う取崩額等であります。

2 賞与引当金の「当期減少額(その他)」は、当期支給額減少に伴う取崩しによるものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	2,903
預金	
当座預金	19,682
普通預金	1,936,757
定期預金	1,300,000
預金計	3,256,440
合計	3,259,344

b 売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
トーハツ(株)	20,597
ビッグス新宿ビル管理事務所	10,208
(株)ウィル・ビジネスサービス	8,555
ナイスコミュニティー(株)	6,588
三菱化学メディエンス(株)	6,411
その他	110,865
計	163,227

ロ 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
677,987	1,593,198	2,107,958	163,227	92.8	96.4

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

c 不動産事業未収入金
 イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
ナイス(株)	1,230,762
東急リバブル(株)	318,566
住友不動産販売(株)	103,526
(株)長谷工アーベスト	65,402
その他	196,618
計	1,914,875

ロ 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成21年4月	1,913,984
” 5月	732
” 9月	157
計	1,914,875

d 販売用不動産

区分	金額(千円)
中高層住宅	17,346,977
その他	3,045,136
計	20,392,113

イ 中高層住宅

地域別	戸数(戸)	金額(千円)
北海道地区	46	1,191,766
東北地区	122	2,119,673
関東地区	254	7,958,168
近畿地区	147	3,930,631
中国地区	32	823,265
四国地区	38	1,219,442
九州地区	3	104,029
計	642	17,346,977

ロ その他

地域別	面積 (㎡)	金額(千円)
関東地区	4,094.72	1,414,056
近畿地区	1,927.64	213,372
中国地区	2,147.12	2,078
九州地区	4,041.07	1,415,628
計	12,210.55	3,045,136

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であり、面積(㎡)には建物は含んでおりません。

e 不動産事業支出金

区分	金額(千円)
中高層住宅	25,134,859
その他	95,078
計	25,229,937

イ 中高層住宅

地域別	面積 (㎡)	金額(千円)
北海道地区	18,274.13	2,297,741
東北地区	4,409.26	687,165
関東地区	22,405.38	9,968,151
近畿地区	19,472.50	9,231,577
中国地区	3,698.43	1,144,896
四国地区	1,634.03	939,012
九州地区	1,921.70	866,315
計	71,815.43	25,134,859

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であり、面積(㎡)には建物は含んでおりません。

ロ その他

地域別	面積 (㎡)	金額(千円)
関東地区	130.99	93,509
近畿地区		1,568
計	130.99	95,078

f 貯蔵品

区分	金額(千円)
収入印紙	3,090
調査問合票	224
その他	694
計	4,010

g 土地

地域別	面積 (m ²)	金額(千円)
関東地区	3,954.75	6,263,518
近畿地区	99.94	290
中国地区	2,266.63	4,155,849
九州地区	137.44	8,692
計	6,458.76	10,428,350

負債の部

a 支払手形

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
西松建設(株)	3,812,980
多田建設(株)	1,933,675
大豊建設(株)	1,140,000
(株)長谷工コーポレーション	661,535
(株)ナカノフードー建設	621,075
その他	996,002
計	9,165,268

□ 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成21年4月	1,636,214
平成21年5月	638,287
平成21年6月	3,854,007
平成21年7月	2,842,100
平成21年8月	194,659
計	9,165,268

b 買掛金

相手先	金額(千円)
セントラルライフ(株)	46,420
(株)長谷工コミュニティ	18,246
(株)ワカタケ	12,461
三菱地所藤和コミュニティ(株)	10,386
(株)日立ビルシステム	9,880
その他	141,194
計	238,590

c 不動産事業未払金

相手先	金額(千円)
ナイス(株)	120,572
岩倉建設(株)	95,025
(株)大林組	93,939
大豊建設(株)	73,680
(株)日本経済広告社	46,756
その他	500,009
計	929,982

d 短期借入金

相手先	金額(千円)
(株)みずほコーポレート銀行	15,580,000
みずほ信託銀行(株)	3,875,000
(株)愛媛銀行	500,000
(株)四国銀行	500,000
(株)りそな銀行	500,000
(株)もみじ銀行	500,000
(株)西日本シティ銀行	500,000
(株)広島銀行	500,000
(株)北洋銀行	500,000
計	22,955,000

e 長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)横浜銀行	4,300,000 (2,600,000)
(株)りそな銀行	3,970,000 (3,030,000)
(株)みずほコーポレート銀行	2,319,000 (819,000)
(株)千葉興業銀行	2,122,000 (1,522,000)
(株)三井住友銀行	2,000,000 (2,000,000)
その他	11,898,600 (4,126,400)
計	26,609,600 (14,097,400)

(注) ()内の金額は内書で一年以内返済予定額であり、貸借対照表では「1年内返済予定の長期借入金」として流動負債に計上しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

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

(注) 1 当社定款の定めにより、単元未満株式を有する株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

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

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第49期(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)平成20年6月27日関東財務局長に提出

(2) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第50期第1四半期(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)平成20年8月8日関東財務局長に提出

第50期第2四半期(自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)平成20年11月14日関東財務局長に提出

第50期第3四半期(自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)平成21年2月13日関東財務局長に提出

(3) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号(主要株主の異動)の規定に基づく臨時報告書 平成21年2月6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

平成20年6月26日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 石塚 達郎 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 阿部 純也 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているセントラル総合開発株式会社の平成19年4月1日から平成20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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社及び連結子会社の平成20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

-
- () 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年6月26日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 石塚 達郎 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 阿部 純也 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているセントラル総合開発株式会社の平成20年4月1日から平成21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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社及び連結子会社の平成21年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項3(1)に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より棚卸資産の評価に関する会計基準を適用している。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、セントラル総合開発株式会社の平成21年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者であり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、セントラル総合開発株式会社が平成21年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

() 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成20年 6月26日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 石塚 達郎 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 阿部 純也 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているセントラル総合開発株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第49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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社の平成20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成21年6月26日

セントラル総合開発株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 石塚 達郎 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 阿部 純也 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているセントラル総合開発株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの第50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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社の平成21年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な会計方針3に記載されているとおり、会社は当事業年度より棚卸資産の評価に関する会計基準を適用している。

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

以上

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