

## 【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22年6月25日

【事業年度】 第51期(自平成21年4月1日至平成22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47期	第48期	第49期	第50期	第51期
決算年月	平成18年 3月	平成19年 3月	平成20年 3月	平成21年 3月	平成22年 3月
売上高 (千円)	49,009,773	52,186,008	57,011,935	51,269,168	41,779,521
経常利益又は 経常損失( ) (千円)	2,935,098	3,063,547	2,367,831	7,127,631	224,938
当期純利益又は 当期純損失( ) (千円)	1,385,416	1,605,888	1,351,010	7,358,056	308,861
純資産額 (千円)	5,289,198	8,105,996	9,204,688	1,610,062	1,952,061
総資産額 (千円)	73,450,077	84,292,202	87,297,004	66,153,313	45,444,696
1株当たり純資産額 (円)	791.89	1,046.96	1,189.21	208.01	252.20
1株当たり当期純利益 又は当期純損失( ) (円)	207.42	229.36	174.52	950.63	39.90
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	7.2	9.6	10.5	2.4	4.3
自己資本利益率 (%)	27.0	24.0	15.6		17.3
株価収益率 (倍)		5.6	4.3		4.3
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	8,236,206	9,431,638	5,434,547	3,371,947	15,058,878
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	706,661	193,676	126,171	140,845	2,120
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,550,208	5,113,050	6,600,594	12,253,728	14,748,033
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	15,479,693	11,354,782	12,394,657	3,372,032	3,680,757
従業員数 [外、平均臨時 雇用者数] (名)	176 [ 90]	184 [ 71]	175 [ 69]	168 [ 58]	158 [ 49]

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 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期及び第51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期まで及び第51期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47期	第48期	第49期	第50期	第51期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
売上高 (千円)	48,857,126	52,035,373	56,857,799	51,107,890	41,642,070
経常利益又は 経常損失( ) (千円)	2,886,590	3,029,001	2,329,711	7,164,604	263,543
当期純利益又は 当期純損失( ) (千円)	1,356,830	1,585,376	1,328,382	7,380,119	368,024
資本金 (千円)	334,000	1,008,344	1,008,344	1,008,344	1,008,344
発行済株式総数 (千株)	6,680	7,747	7,747	7,747	7,747
純資産額 (千円)	5,255,522	8,051,808	9,127,872	1,511,183	1,912,345
総資産額 (千円)	73,380,406	84,203,857	87,192,886	66,024,726	45,369,282
1株当たり純資産額 (円)	786.84	1,039.96	1,179.29	195.24	247.06
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	15.00 ( )	25.00 ( )	25.00 ( )	( )	( )
1株当たり当期純利益 又は当期純損失( ) (円)	203.14	226.43	171.60	953.48	47.54
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	7.2	9.6	10.5	2.3	4.2
自己資本利益率 (%)	26.5	23.8	15.5		21.5
株価収益率 (倍)		5.7	4.3		3.6
配当性向 (%)	7.4	11.0	14.6		
従業員数 [外、平均臨時 雇用者数] (名)	134 [ 12]	142 [ 10]	132 [ 9]	125 [ 4]	123 [ 3]

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 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期及び第51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期まで及び第51期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 配当性向は、第50期は無配であり、また、1株当たり当期純損失であるため、第51期は無配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「クリア」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・戸建住宅及びビル等不動産の販売を行う不動産販売事業、オフィスビル等の賃貸、ビル・マンション等の管理を行う不動産賃貸・管理事業と保険代理業等を行うその他の事業を営んでおります。

当社企業グループの事業における位置付け及び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。

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

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

#### (2) 不動産賃貸・管理事業

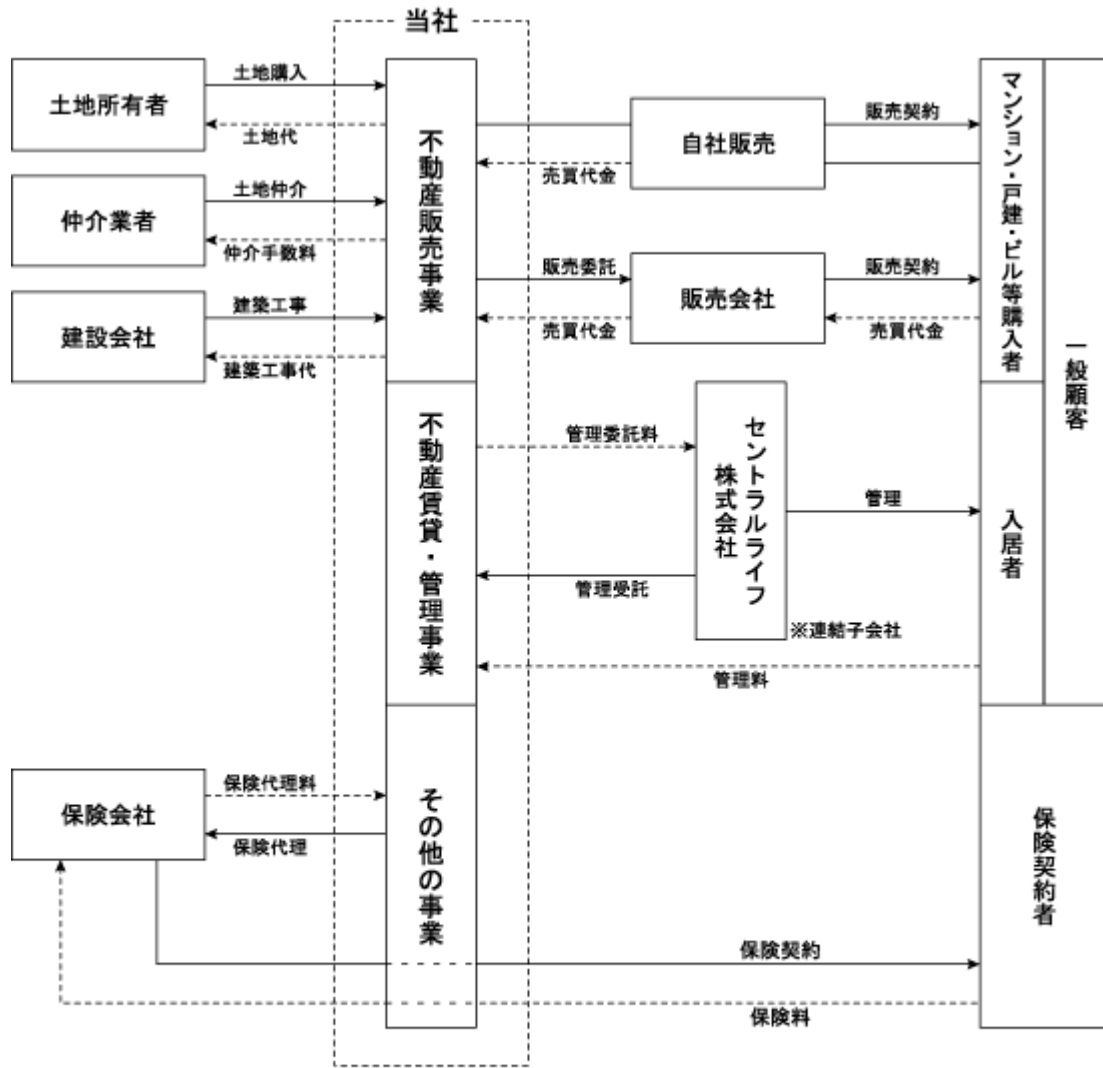
当社は、主として首都圏のオフィスビル等において、賃貸・管理事業を行っております。

また、連結子会社(セントラルライフ株式会社)は、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)



(注) 1. 商品・サービス →  
 2. 対価・代金 - - - - -

#### 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22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	68 [ ]
不動産賃貸・管理事業	57 [ 47 ]
その他の事業	3 [ ]
全社(共通)	30 [ 2 ]
合計	158 [ 49 ]

- (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22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)
123 [ 3 ]	42.3	11.1	5,938

- (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22年3月31日現在組合員数108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、各国の景気回復政策の効果による海外経済の改善等を背景に、国内民間需要の回復力はなお弱いものの、生産・輸出・個人消費等に一部持ち直しております。しかしながら、企業収益は改善が見られるものの大幅な減少が続き、雇用・所得環境は依然として厳しい状況が続いております。さらに、海外景気の下振れ懸念、デフレの影響等景気を下押しするリスクがあり、先行き不透明な状況で推移いたしました。

不動産業界におきましては、一昨年のリーマンショック以降の世界経済危機による景気の収縮により急激に需要が落ち込み、不動産市況は悪化の一途を辿りました。これを受け、不動産デベロッパーは在庫処分に軸足を移した販売活動を展開したため、平成21年のマンションの新規供給戸数は全国で79,595戸と前年比18.8%の減となり、首都圏では36,376戸と17年振りに4万戸割れとなりました（株不動産経済研究所調査）。この結果、首都圏におきましては在庫調整が進み、モデルルームへの来場も増え、契約率の回復がみられようやく底入れの兆しが見えてまいりました。

このような事業環境下、当社企業グループは、平成20年11月に策定しました新3ヶ年計画「リエンジニアリングプラン2010」を推進し、自社販売体制の採用、広告宣伝費の削減・業務の見直し等による経費削減等の経営合理化に努め、完成在庫の削減を図り、一部計画数値においては未達であったものの、経常利益の黒字転換を達成することができました。また、用地は取得したものの着工を見合わせていた物件について、近隣分譲物件の動向を見極め、金融機関の支援・協力のもと順次着工を行ってまいりました。

この結果、売上高につきましては、前年同期より9,489百万円下回る41,779百万円（前年同期比18.5%減）であったものの、経常利益につきましては、224百万円（前年同期は経常損失7,127百万円）、当期純利益につきましては、308百万円（前年同期は当期純損失7,358百万円）となりました。

また、関心が高まる環境対策に関しましては、広島県広島市においては、電気自動車対応のオール電化マンション「クレアガーデン中筋駅前」、東京都八王子市においては、共用部にLED照明採用のマンション「ザ・プレイス八王子」を企画販売し、同じく大阪府豊中市で新規供給する「クレアヒルズ緑地公園」においても共用部LED照明の採用を決定いたしました。引き続き環境対策への取り組みを強化・拡充してまいります。

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、地価の下落や厳しい雇用・所得環境を背景に購入意欲の減退を受け、市況回復感に乏しい展開となりましたが、販売価格の調整や品薄効果等により、首都圏においては一次取得者向けの分譲住宅の売れ行きが戻り始める等市況の回復がみられました。

このようななか、「リエンジニアリングプラン2010」に基づき、物件を熟知した開発担当者を中心に自社販売体制を強化し、その商品の魅力・コンセプト・付加価値等を十分に訴求し販売を推進いたしました。一方、地方においては市況の回復が遅れている感がありますものの、序々に明るい兆しが見えるものと考えております。

当連結会計年度は、クレアホームズ向ヶ丘遊園（神奈川県川崎市多摩区）、クレアシティ山の手3条（北海道札幌市西区）、クレアガーデン高槻プレミアム（大阪府高槻市）、クレアガーデン中筋駅前（広島県広島市安佐南区）、クレアホームズ上荒田（鹿児島県鹿児島市）等18棟を販売いたしました。

この結果、売上高は37,217百万円（前年同期比19.7%減）、営業利益は627百万円（前年同期は営業損失6,214百万円）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、賃貸市場は全国規模での空室率上昇に歯止めがかからない状況が続き、平成22年3月末時点での空室率が首都圏（主要5区）で8.75%、広島市で14.20%、福岡市で15.42%（三鬼商事(株)調査）といずれも過去に較べて高い水準を示し、賃料水準も低下しております。このような借り手優位の厳しい環境のなか、当社企業グループにおきましては、既存テナント確保を最重要課題として取り組んでまいりました。

ビル管理事業におきましては、さらなる原価の圧縮に努め、スポット工事の受注等による収益の向上を図りました。また、管理コストが高く利益率の低い物件については省人化等の合理化を進め、効率・利益の高い管理事業に転換してまいりました。



マンション管理事業におきましては、管理戸数が489戸増加し、総管理戸数7,905戸を受託いたしました。

この結果、売上高は4,492百万円（前年同期比6.8%減）、営業利益は1,376百万円（同5.0%減）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、企業保険および団体扱い保険を順次縮小してまいりました。一方当社分譲マンション購入者向け火災保険等の販売につきましては、引き続き順調に推移いたしました。

この結果、売上高は70百万円（前年同期比36.9%減）、営業利益は32百万円（同44.2%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308百万円増加して3,680百万円となりました。

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15,058百万円（前年同期比346.6%増）となりました。これは、主に建設工事代金支払いのための仕入債務が減少したものの、税金等調整前当期純利益を計上し、また、不動産販売事業におけるたな卸資産の圧縮により販売代金の回収が進んだことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は2百万円（前年同期比98.5%減）となりました。これは、主に有形・無形固定資産の取得による支出等があったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果使用した資金は14,748百万円（前年同期比20.4%増）となりました。これは、主に不動産販売事業におけるマンションプロジェクト借入金の期限到来に伴う返済を行っ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	33,517,917	73.1
その他	3,699,104	746.3
計	37,217,022	80.3
不動産賃貸・管理事業	4,492,403	93.2
その他の事業	70,095	63.1
合計	41,779,521	81.5

(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	735 (1,560)	63.9 ( 65.2)
契約実績	マンション	909 (1,589)	77.3 ( 66.2)
販売実績	マンション	1,044 (2,204)	78.3 (100.1)

- 2 不動産販売事業における戸建の契約実績、販売実績の戸数ベースは、それぞれ3戸(8戸)、2戸(5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おり、当計画に沿った各施策を順次実行中でございます。

平成22年度はこの仕上げの年度として捉えております。

#### [ 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、固定経費の全社的な見直しの実施。
- 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) 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、一般的に新築物件は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

当社は、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。

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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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) 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、財政状態及びキャッシュ・フローの状況の分析

#### 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9,489百万円下回る41,779百万円（前年同期比18.5%減）となりました。主要事業である不動産販売事業において、マンション販売戸数（当社持分換算戸数）が前年同期に比べて289戸減少し、売上高が9,119百万円下回ったことが主な要因であります。

##### (売上総利益)

売上総利益は、前年同期と比べて4,550百万円上回る5,751百万円（前年同期比379.0%増）となりました。不動産販売事業において、自社販売体制への転換によるきめ細かい販売戦略に伴う大幅な値引販売の抑制、及び前年同期にたな卸資産の評価損を計上したことによる原価圧縮効果により利益率が好転したことが主な要因であります。

##### (経常利益)

経常利益は、前年同期と比べて7,352百万円上回る224百万円（前年同期は経常損失7,127百万円）となりました。これは、上記売上総利益の好転に加え、自社販売体制の採用による販売手数料、広告宣伝費の削減を中心に全社的な経費削減努力により販売費及び一般管理費が前年同期に比べて2,502百万円減少し4,416百万円（前年同期比36.2%減）と大きく削減できたことが要因であります。

##### (当期純利益)

経常利益段階での利益増加をそのまま反映し、当期純利益308百万円（前年同期は当期純損失7,358百万円）となり、「リエンジニアリングプラン2010」で計画していた黒字転換を達成することができました。

#### 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20,708百万円減少して45,444百万円（前年同期比31.3%減）となりました。その主な要因は、不動産販売事業において仕入れ済物件の完成と販売進捗を優先課題としてたな卸資産の圧縮に注力した結果であります。

##### (負債)

負債につきましては、前連結会計年度末に比べて21,050百万円減少して43,492百万円（前年同期比32.6%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たな卸資産圧縮に伴う借入金並びに買掛債務の減少によるものであります。

##### (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341百万円増加して1,952百万円（前年同期比21.2%増）となりました。これは、主に当期純利益308百万円を計上したことによるものであります。

#### キャッシュ・フローの状況の分析

キャッシュ・フローの状況の分析については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」において記載しております。

(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

当連結会計年度における最優先課題として取り組んできた不動産販売事業でのたな卸資産の圧縮18,375百万円が寄与し営業活動によるキャッシュ・フローは15,058百万円の増加となりました。

不動産販売事業におけるマンション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14,748百万円の減少となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローの減少をたな卸資産の圧縮による営業キャッシュ・フローの増加で賄った上で、現金及び預金勘定は308百万円の増加となりました。

(5) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社の事業及び経営上の課題と対応方針について下記のとおりと考えております。

不動産販売事業

平成20年11月に策定しました新3ヶ年計画「リエンジニアリングプラン2010」の最終年度（平成23年3月期）にあたり、業績は平成20年度をボトムに回復を図ってきており、今後の安定成長を確立するために、「本業収益力強化」、「利益重視」、「エリア戦略」に重点を置き、「原点回帰」をキーワードとする基本戦略を進めてまいります。

財務体質改善

財務体質強化のため資産及び借入金の圧縮を進め、安定収益の計上と資金の効率化により自己資本比率の向上に努める方針であります。



### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度中に実施いたしました設備投資は17百万円であり、このうち主なものは、不動産賃貸・管理事業における保有ビル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22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	1,038,062	4,881	3,750,088 (1,218.80)	11,523	4,804,554	71 (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	653		( )	378	1,031	9 ( )
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	3,700	1,723	290 (99.94)	206	5,920	26 ( )
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	482,873	1,093	4,155,849 (2,266.63)	1,052	4,640,868	9 ( )
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	15,967	1,365	( )	557	17,889	8 ( )

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

2 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。

3 現在休止中の設備はありません。

4 従業員数のうち( )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)			
					建物及び 構築物	土地	その他	合計
ビッグス新宿ビル	東京都新宿区	事務所	6,433.27	880.61	874,909	3,650,000	7,508	4,532,417
セントラルビル	広島県広島市中区	事務所	13,129.30	1,294.31	482,873	4,154,735	925	4,638,534

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	59,485
	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	3,992
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	17,022

(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	2,050

(2) 国内子会社

平成22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	6	80	86	35 (46)

- (注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品であります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。  
 2 帳簿価額には、建設仮勘定の金額を含んでおりません。  
 3 現在休止中の設備はありません。  
 4 従業員数のうち( )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22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22年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成22年6月25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) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

平成22年2月1日以後の開始事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、記載事項はありません。

#### (4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (5) 【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㈱

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

## (6) 【所有者別状況】

平成22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)		21	12	36	3	1	1,118	1,191	
所有株式数(単元)		26,536	954	2,951	879	4	46,142	77,466	400
所有株式数の割合(%)		34.3	1.2	3.8	1.1	0.0	59.6	100.0	

(注) 自己株式6,875株は、「個人その他」に68単元、「単元未満株式の状況」に75株含まれております。

## (7) 【大株主の状況】

平成22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	772	10.0
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	351	4.5
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		3,968	51.2

## (8) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成22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 7,739,800	77,398	同上
単元未満株式	普通株式 400		同上
発行済株式総数	7,747,000		
総株主の議決権		77,398	

(注) 上記「単元未満株式」の欄の普通株式には、自己株式75株が含まれております。

## 【自己株式等】

平成22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

## (9) 【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	1	0
当期間における取得自己株式		

(注) 当期間における取得自己株式には、平成22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	6,875		6,875	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成22年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

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

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

しかしながら、当期は当期純利益を計上いたしましたが、前期に大幅な当期純損失を計上し、業績回復にまい進しており、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。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。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、次期期末配当予想金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。

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47期	第48期	第49期	第50期	第51期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
最高(円)		1,410	1,308	720	363
最低(円)		1,205	600	26	55

(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21年10月	11月	12月	平成22年1月	2月	3月
最高(円)	299	270	230	228	223	195
最低(円)	191	190	190	194	180	165

(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 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
代表取締役専務	社長室長兼人事部長兼不動産事業本部統括事業本部長 企画・人事担当	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 平成22年 6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） 当社代表取締役専務社長室長兼人事部長兼不動産事業本部統括事業本部長（企画・人事担当）（現任）	(注)2	10
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（財務担当兼経理担当） 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	39
常務取締役	東京支社長兼大阪支社長	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 平成21年10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 当社常務取締役東京支社長兼大阪支社長（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	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长 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	27
取締役 相談役		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 平成22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 当社取締役相談役(現任)	(注)2	1,049
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長 当社広島支店長 当社常勤監査役(現任)	(注)3	25
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	5
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	5
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	5
計							1,424

- (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 取締役相談役 田中 哲は、代表取締役専務 田中 洋一の父であります。

- 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  
ります。

執行役員は、次のとおりであります。

氏名	役職名
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兼販売推 進事業部長
鷲 山 康 治	執行役員関連会社担当
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
中曾根 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	執行役員東京支社仙台営業所長

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

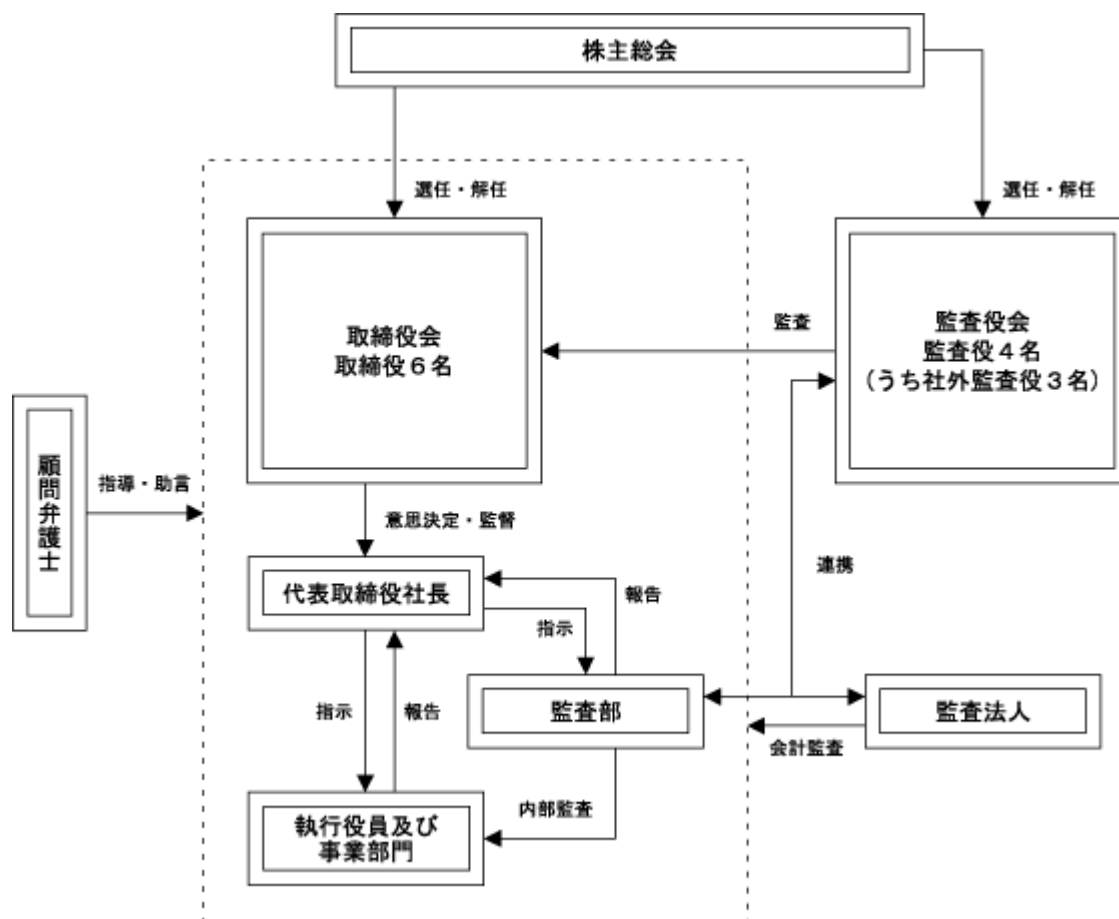
### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### 企業統治の体制の概要等

#### イ 企業統治の体制及び採用について

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

(コーポレート・ガバナンス体制概念図)



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

#### (取締役会)

取締役会は、本書提出日現在6名（社内6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日より採用しております。

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

#### (監査役会)

当社は監査役会制度を採用しております。監査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。

## ロ 内部統制システムの整備の状況

当社は、取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制について、取締役会において基本方針を定めております。

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

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

## ハ 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。

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

### 社外取締役及び社外監査役

当社の社外監査役は3名であります。

社外監査役五十里信二、渋谷展俊及び澤内弘道と当社との間には一切の人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、企業統治における取締役及び取締役会に対する強い監督機能をもつ独立の機関としての役割を担う監査役会を意識し、社外監査役を選任しております。その選任にあたって、五十里信二及び澤内弘道は税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであり、渋谷展俊は銀行の支店長経験が豊富であり、企業経営の業務遂行、財務及び会計に知見を有するものであるため、強い監査・監督機能を発揮できるものとして選任しております。

また、社外監査役である澤内弘道を当社の独立役員として指定しております。

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

当社は社外取締役を選任しておりません。当社は、経営の意思決定及び職務の執行監督機能と、執行役員の業務執行機能を監督する機能をもつ取締役会に対し、監査役4名のうち社外監査役を3名とすることで経営への監視機能を強化しております。コーポレート・ガバナンスにおいて、外部からの客観的、中立の経営監視の機能が重要と考えており、社外監査役3名による監査が実施されることにより、外部からの経営監視機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

### 役員の報酬等

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を明確にするため、平成20年10月から減額及び自主返納を実施してまいりましたが、平成21年7月からは代表取締役は月額報酬の50%減額、代表取締役以外の取締役は月額報酬の30%減額、常勤監査役は月額報酬の20%を自主返納しており、また、役員賞与の支給は行っておりません。

イ 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	80,787	80,787			7
監査役 (社外監査役を除く。)	9,405	9,405			1
社外役員	7,200	7,200			3

(注) 上記には、当期中に退任した取締役1名が含まれております。

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ 役員の報酬等の額の決定に関する方針

当社の役員の報酬等の額については、株主総会決議による報酬限度額としており、取締役の報酬限度額は年額3億円以内(平成18年6月29日開催の第47期定時株主総会決議)、監査役の報酬限度額は年額40百万円以内(平成17年6月29日開催の第46期定時株主総会決議)であります。

なお、各取締役の報酬額については、取締役会にて決定方針を定め、各取締役が担当する役割等を勘案し決定しており、各監査役の報酬額については、監査業務の分担の状況等を勘案し監査役の協議により決定しております。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 15銘柄  
 貸借対照表計上額の合計額 328,953千円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、当事業年度における貸借対照表計上額が資本金額の100分の1を超える銘柄

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)池田泉州ホールディングス	425,500	72,335	取引金融機関のため
(株)千葉興業銀行	57,000	41,724	同上
(株)愛媛銀行	100,016	26,304	同上
(株)西日本シティ銀行	78,368	21,629	同上
(株)広島銀行	43,734	17,274	同上
(株)四国銀行	44,877	14,046	同上
(株)みずほフィナンシャルグループ	55,250	10,221	同上
(株)山口フィナンシャルグループ	7,811	7,990	同上
みずほ信託銀行(株)	70,174	6,596	同上
(株)りそなホールディングス	1,050	1,241	同上

(注) (株)山口フィナンシャルグループ、みずほ信託銀行(株)及び(株)りそなホールディングスは、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ではありますが、上位10銘柄について記載しております。

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51期における当社の監査に従事する業務執行社員は、阿部純也（継続監査年数6年）、佐藤秀明（継続監査年数1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4名とその他15名の19名であります。

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。

二 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		41,500	
連結子会社				
計	43,200		41,500	

【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20年4月1日から平成21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21年4月1日から平成22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20年4月1日から平成21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21年4月1日から平成22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20年4月1日から平成21年3月31日まで)及び前事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)並びに当連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)及び当事業年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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



1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】  
 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,372,032	3,680,757
受取手形及び売掛金	2,089,077	446,510
販売用不動産	<sup>2</sup> 20,392,113	<sup>2</sup> 18,686,035
不動産事業支出金	<sup>2</sup> 25,229,937	<sup>2</sup> 11,981,813
貯蔵品	4,031	3,189
繰延税金資産	7,209	7,300
その他	1,307,635	407,518
貸倒引当金	4,688	962
流動資産合計	52,397,348	35,212,163
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	<sup>2</sup> 6,179,378	<sup>2</sup> 3,887,831
減価償却累計額	3,606,417	2,346,574
建物及び構築物（純額）	2,572,960	1,541,257
機械装置及び運搬具	61,737	53,675
減価償却累計額	45,714	44,568
機械装置及び運搬具（純額）	16,023	9,107
土地	<sup>1, 2</sup> 10,428,350	<sup>1, 2</sup> 7,906,227
その他	70,998	67,251
減価償却累計額	54,127	53,453
その他（純額）	16,870	13,798
有形固定資産合計	13,034,205	9,470,390
無形固定資産		
無形固定資産	14,347	13,380
投資その他の資産		
投資有価証券	362,725	<sup>2</sup> 328,953
繰延税金資産	-	269
その他	<sup>2</sup> 415,911	<sup>2</sup> 484,974
貸倒引当金	71,225	65,437
投資その他の資産合計	707,411	748,761
固定資産合計	13,755,964	10,232,532
資産合計	66,153,313	45,444,696

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	10,301,253	4,635,702
短期借入金	2, 4 37,052,400	2, 4 29,796,012
未払法人税等	17,129	23,109
賞与引当金	82,002	34,465
その他	1,299,412	990,736
流動負債合計	48,752,198	35,480,026
固定負債		
長期借入金	2 12,512,200	2 5,020,800
繰延税金負債	125,101	15
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	98,293	83,056
長期預り敷金保証金	1,302,039	1,155,318
固定負債合計	15,791,052	8,012,608
負債合計	64,543,250	43,492,635
<b>純資産の部</b>		
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	14,519	786,363
自己株式	7,488	7,488
株主資本合計	1,659,612	887,769
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	38,792	5,655
土地再評価差額金	1 10,757	1 1,069,947
評価・換算差額等合計	49,549	1,064,292
純資産合計	1,610,062	1,952,061
負債純資産合計	66,153,313	45,444,696

## 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
売上高	51,269,168	41,779,521
売上原価	<sup>1</sup> 50,068,516	<sup>1</sup> 36,028,272
売上総利益	1,200,651	5,751,249
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 6,918,426	<sup>2</sup> 4,416,350
営業利益又は営業損失( )	5,717,774	1,334,898
営業外収益		
受取利息	12,236	2,272
受取配当金	5,420	5,212
受取賃貸料	-	178,136
その他	17,360	2,192
営業外収益合計	35,017	187,814
営業外費用		
支払利息	1,400,726	1,198,535
その他	44,147	99,239
営業外費用合計	1,444,873	1,297,774
経常利益又は経常損失( )	7,127,631	224,938
特別利益		
貸倒引当金戻入額	9,511	6,163
固定資産売却益	<sup>3</sup> 103	-
投資有価証券売却益	-	457
賞与引当金戻入額	-	40,972
償却債権取立益	11,242	6,666
会員権売却益	-	6,079
その他	-	285
特別利益合計	20,858	60,625
特別損失		
固定資産除却損	<sup>4</sup> 4,433	<sup>4</sup> 1,055
固定資産売却損	-	<sup>5</sup> 233
投資有価証券評価損	-	65,709
会員権売却損	-	6,309
会員権処分損	-	1,500
ゴルフ会員権評価損	15,848	-
特別損失合計	20,282	74,807
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失( )	7,127,055	210,756
法人税、住民税及び事業税	22,311	27,341
法人税等調整額	208,689	125,446
法人税等合計	231,001	98,104
当期純利益又は当期純損失( )	7,358,056	308,861

## 【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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
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
<b>資本剰余金</b>		
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
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	7,537,039	14,519
当期変動額		
剰余金の配当	193,503	-
当期純利益又は当期純損失( )	7,358,056	308,861
土地再評価差額金の取崩	-	1,080,704
当期変動額合計	7,551,559	771,843
当期末残高	14,519	786,363
<b>自己株式</b>		
前期末残高	7,488	7,488
当期変動額		
自己株式の取得	-	0
当期変動額合計	-	0
当期末残高	7,488	7,488
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	9,211,171	1,659,612
当期変動額		
剰余金の配当	193,503	-
当期純利益又は当期純損失( )	7,358,056	308,861
自己株式の取得	-	0
土地再評価差額金の取崩	-	1,080,704
当期変動額合計	7,551,559	771,843
当期末残高	1,659,612	887,769

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	4,273	38,792
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	43,066	33,137
当期変動額合計	43,066	33,137
当期末残高	38,792	5,655
<b>土地再評価差額金</b>		
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）	-	1,080,704
当期変動額合計	-	1,080,704
当期末残高	10,757	1,069,947
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	6,483	49,549
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	43,066	1,113,841
当期変動額合計	43,066	1,113,841
当期末残高	49,549	1,064,292
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	9,204,688	1,610,062
当期変動額		
剰余金の配当	193,503	-
当期純利益又は当期純損失（ ）	7,358,056	308,861
自己株式の取得	-	0
土地再評価差額金の取崩	-	1,080,704
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	43,066	1,113,841
当期変動額合計	7,594,625	341,998
当期末残高	1,610,062	1,952,061

## 【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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失( )	7,127,055	210,756
減価償却費	225,317	164,286
貸倒引当金の増減額( は減少)	14,611	6,163
賞与引当金の増減額( は減少)	73,520	47,537
役員賞与引当金の増減額( は減少)	25,400	-
退職給付引当金の増減額( は減少)	1,486	15,236
受取利息及び受取配当金	17,656	7,485
支払利息	1,400,726	1,198,535
有形固定資産売却損益( は益)	103	233
投資有価証券売却損益( は益)	-	457
投資有価証券評価損益( は益)	-	65,709
ゴルフ会員権評価損	15,848	-
売上債権の増減額( は増加)	73,776	1,642,566
たな卸資産の増減額( は増加)	12,184,394	18,375,160
仕入債務の増減額( は減少)	2,168,710	5,665,550
その他の流動資産の増減額( は増加)	427,765	822,957
その他の固定資産の増減額( は増加)	5,410	102,916
その他の流動負債の増減額( は減少)	2,740,612	241,384
預り敷金及び保証金の増減額( は減少)	11,308	146,721
その他	34,681	39,215
小計	5,622,599	16,207,536
利息及び配当金の受取額	17,373	7,755
利息の支払額	1,477,238	1,136,893
法人税等の支払額	790,787	19,519
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,371,947	15,058,878
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	50,000	214,300
定期預金の払戻による収入	50,000	214,300
有形固定資産の取得による支出	54,188	23,967
有形固定資産の売却による収入	219	952
有形固定資産の除却による支出	4,187	762
無形固定資産の取得による支出	3,909	3,120
投資有価証券の取得による支出	78,779	-
投資有価証券の売却による収入	-	1,657
その他	-	23,119
投資活動によるキャッシュ・フロー	140,845	2,120
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額( は減少)	7,950,000	1,100,000
長期借入れによる収入	6,275,000	3,200,200
長期借入金の返済による支出	26,285,400	16,847,988
自己株式の取得による支出	-	0
配当金の支払額	193,328	245
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,253,728	14,748,033
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	9,022,625	308,724
現金及び現金同等物の期首残高	12,394,657	3,372,032
現金及び現金同等物の期末残高	3,372,032	3,680,757

【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20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22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。</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>	<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                      同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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（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年間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） 定額法 ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法 リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。 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>□ . 貯蔵品 同左</p> <p>有形固定資産（リース資産を除く） 同左</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 同左</p>



項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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。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。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。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>	<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                      同左</p> <p>退職給付引当金                      当社は、従業員の退職給付に備えるため、確定給付企業年金制度を採用し、簡便法により、当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。連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、退職一時金制度を採用し、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>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
(4) 重要なリース取引の処理方法	<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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">725,233千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,103,830千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">621千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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	<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">897,670千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,522,122千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">324千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,420,118千円</td> </tr> </table> <p>この変更により、営業利益は10,489千円減少しておりますが、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p> <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	897,670千円	土地	2,522,122千円	その他	324千円	計	3,420,118千円
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																
建物及び構築物	897,670千円																
土地	2,522,122千円																
その他	324千円																
計	3,420,118千円																

## 【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22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「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;">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 style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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 style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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 4,399,979千円 に対する連帯保証債務</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>借入実行高</td> <td style="text-align: right;">15,469,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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	借入実行高	15,469,000千円	差引額	千円	<p>1. 同左</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;">15,582,515千円</td> </tr> <tr> <td>不動産事業支出金</td> <td style="text-align: right;">11,966,008千円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">1,492,245千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">7,896,131千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">36,936,900千円</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）及び投資有価証券217,742千円を全国不動産信用保証㈱に差し入れており、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金140,000千円（投資その他の資産・その他）を供託しております。</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;">21,855,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,961,812千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">34,816,812千円</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 2,682,414千円 に対する連帯保証債務</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1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;">13,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">13,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	15,582,515千円	不動産事業支出金	11,966,008千円	建物及び構築物	1,492,245千円	土地	7,896,131千円	計	36,936,900千円	短期借入金	21,855,000千円	長期借入金	12,961,812千円	計	34,816,812千円	契約による総額	13,000,000千円	借入実行残高	13,000,000千円	差引額	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																																												
借入実行高	15,469,000千円																																												
差引額	千円																																												
販売用不動産	15,582,515千円																																												
不動産事業支出金	11,966,008千円																																												
建物及び構築物	1,492,245千円																																												
土地	7,896,131千円																																												
計	36,936,900千円																																												
短期借入金	21,855,000千円																																												
長期借入金	12,961,812千円																																												
計	34,816,812千円																																												
契約による総額	13,000,000千円																																												
借入実行残高	13,000,000千円																																												
差引額	千円																																												

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<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> <p>売上原価 4,056,307千円</p> <p>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。</p> <p>広告宣伝費 2,351,059千円</p> <p>販売手数料 1,565,501千円</p> <p>給与手当 899,165千円</p> <p>賞与引当金繰入額 66,130千円</p> <p>退職給付費用 55,329千円</p> <p>3. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <p>機械装置及び運搬具 103千円</p> <p>4. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 957千円</p> <p>その他 139千円</p> <p>撤去費用 3,337千円</p> <hr/> <p>計 4,433千円</p> <p>5.</p>	<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> <p>売上原価 3,830,607千円</p> <p>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。</p> <p>広告宣伝費 1,095,742千円</p> <p>販売手数料 843,764千円</p> <p>給与手当 810,593千円</p> <p>賞与引当金繰入額 22,104千円</p> <p>退職給付費用 31,553千円</p> <p>3.</p> <p>4. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 237千円</p> <p>その他 55千円</p> <p>撤去費用 762千円</p> <hr/> <p>計 1,055千円</p> <p>5. 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。</p> <p>機械装置及び運搬具 233千円</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。

当連結会計年度(自 平成21年 4月 1日 至 平成22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)	6,874	1		6,875
合計	6,874	1		6,875

(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

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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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 3,372,032	現金及び預金 3,680,757
現金及び現金同等物 3,372,032	現金及び現金同等物 3,680,757



## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)				当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)			
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)				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	551	2,495	機械装置及び 運搬具	3,047	1,061	1,986
合計	3,047	551	2,495	合計	3,047	1,061	1,986
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			
445千円				508千円			
1年超				1年超			
2,146千円				1,542千円			
合計				合計			
2,591千円				2,050千円			
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			
4,047千円				734千円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
3,539千円				509千円			
支払利息相当額				支払利息相当額			
388千円				110千円			
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			

(金融商品関係)

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注）2参照）。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,680,757	3,680,757	
(2) 受取手形及び売掛金	446,510	446,510	
(3) 投資有価証券 その他有価証券	219,363	219,363	
資産計	4,346,631	4,346,631	
(1) 支払手形及び買掛金	4,635,702	4,635,702	
(2) 短期借入金	21,855,000	21,855,000	
(3) 長期借入金	12,961,812	12,867,134	94,677
負債計	39,452,514	39,357,836	94,677
デリバティブ取引			

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

資産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

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

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

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

負債

(1) 支払手形及び買掛金、並びに(2) 短期借入金

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

(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額(1)を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

なお、当該長期借入金は、一年以内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(1) 金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（「デリバティブ取引関係」参照）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記を参照ください。

(注) 2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式	109,590
長期預り敷金保証金	1,155,318

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

長期預り敷金保証金は、賃料の支払い等賃貸借契約上の債務を担保する目的で借主より預け入れられた金銭で、貸主は契約の終了（解除）により返還義務を負うものであります。当該債務は、賃貸借契約に基づくもので、賃貸借期間は事前に契約終了の意思表示をする場合を除き自動継続し、また、複数の借主が存在しており、合理的に返還予定時期を見積もることが極めて困難なため、時価を把握しておりません。

(注) 3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)
現金及び預金	3,680,757
受取手形及び売掛金	446,510
投資有価証券 其他有価証券のうち満期があるもの	
合計	4,127,267

(注) 4 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	7,941,012	726,400	3,676,400	136,400	136,400	345,200
合計	7,941,012	726,400	3,676,400	136,400	136,400	345,200

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。

[次へ](#)

(有価証券関係)  
 前連結会計年度

1 その他有価証券で時価のあるもの(平成21年3月31日)

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(平成21年3月31日)

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

## 当連結会計年度

## 1 その他有価証券(平成22年3月31日)

区分	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	56,963	42,698	14,264
小計	56,963	42,698	14,264
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	162,400	182,319	19,919
小計	162,400	182,319	19,919
合計	219,363	225,018	5,655

(注) 1 非上場株式(連結貸借対照表計上額109,590千円)は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もること等ができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

## 2 連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式	1,657	457	
合計	1,657	457	

## 3 減損処理を行った有価証券(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について65,709千円減損処理しております。

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

[次へ](#)

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (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                      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>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(金利関連)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額のうち1年超(千円)	時価
金利スワップの特例処理	金利スワップ 支払固定 受取変動	長期借入金	1,600,000	1,400,000	(注)

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

## (退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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>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 colspan="2"><hr/></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	<hr/>		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	<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社は、確定給付企業年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 (確定給付企業年金、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;">283,158千円</td> </tr> <tr> <td>ロ. 年金資産</td> <td style="text-align: right;">200,101千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>ハ. 退職給付引当金（イ - ロ）</td> <td style="text-align: right;">83,056千円</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;">33,372千円</td> </tr> </table>	イ. 退職給付債務	283,158千円	ロ. 年金資産	200,101千円	<hr/>		ハ. 退職給付引当金（イ - ロ）	83,056千円	イ. 退職給付費用	33,372千円
イ. 退職給付債務	262,020千円																				
ロ. 年金資産	163,726千円																				
<hr/>																					
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	283,158千円																				
ロ. 年金資産	200,101千円																				
<hr/>																					
ハ. 退職給付引当金（イ - ロ）	83,056千円																				
イ. 退職給付費用	33,372千円																				

## (ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成21年 4月 1日 至 平成22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 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22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)
税務上の繰越欠損金 1,390,379	税務上の繰越欠損金 3,256,618
減損損失 26,082	減損損失 26,082
たな卸資産評価損 1,711,993	たな卸資産評価損 153,319
賞与引当金 33,557	賞与引当金 14,200
貸倒引当金 1,566	貸倒引当金 256
退職給付引当金 39,995	退職給付引当金 33,804
ゴルフ会員権評価損 71,207	ゴルフ会員権評価損 26,748
未払事業税 1,077	未払事業税 1,983
その他 49,812	その他 56,929
繰延税金資産小計 3,325,673	繰延税金資産小計 3,569,944
評価性引当額 3,318,463	評価性引当額 3,562,374
繰延税金資産合計 7,209	繰延税金資産合計 7,569
繰延税金負債	繰延税金負債
建物圧縮記帳積立金 125,081	その他 15
その他 20	繰延税金負債合計 15
繰延税金負債合計 125,101	繰延税金資産の純額 7,553
繰延税金負債の純額 117,892	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。
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。	(千円)
(千円)	流動資産 - 繰延税金資産 7,300
流動資産 - 繰延税金資産 7,209	固定資産 - 繰延税金資産 269
固定負債 - 繰延税金負債 125,101	固定負債 - 繰延税金負債 15
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、税金等調整前当期純損失のため記載を省略しております。	(%)
	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 3.4
	住民税均等割等 3.8
	土地再評価差額金の取崩 208.6
	評価性引当額の増減 115.7
	その他 1.5
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 46.5

(企業結合等関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)を有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は867,287千円(主な賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び連結決算日における時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額			連結決算日における時価 (千円)
前連結会計年度末残高 (千円)	当連結会計年度増減額 (千円)	当連結会計年度末残高 (千円)	
12,880,984	3,549,781	9,331,202	7,386,565

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。  
 2 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額はリニューアル工事(15,237千円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(3,419,793千円)及び減価償却費(144,988千円)であります。  
 3 連結決算日における時価は、主に社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(追加情報)

当連結会計年度から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

[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。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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	37,217,022	4,492,403	70,095	41,779,521		41,779,521
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高						
計	37,217,022	4,492,403	70,095	41,779,521		41,779,521
営業費用	36,590,009	3,116,076	37,573	39,743,659	700,963	40,444,622
営業利益	627,012	1,376,326	32,522	2,035,861	(700,963)	1,334,898
資産、減価償却費及び 資本的支出						
資産	34,869,436	9,673,160	55,773	44,598,370	846,326	45,444,696
減価償却費	3,119	149,686	180	152,986	11,299	164,286
資本的支出	3,120	17,981		21,101		21,101

(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

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700,963千円であります。

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846,326千円であります。

5 「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、従来の方によった場合に比べて、不動産販売事業について、資産が3,420,118千円多く計上され、不動産賃貸・管理事業について、資産が3,420,118千円少なく計上されております。また、不動産賃貸・管理事業の売上高が13,260千円、営業費用が2,770千円、営業利益が10,489千円減少しております。

【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。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
1株当たり純資産額	208円01銭	252円20銭
1株当たり当期純利益 又は当期純損失( )	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いません。	39円90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いません。

(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20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22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)	7,358,056	308,861
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失( )(千円)	7,358,056	308,861
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)	7,740	7,740

## (重要な後発事象)

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22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	22,955,000	21,855,000	2.8	
1年以内に返済予定の長期借入金	14,097,400	7,941,012	2.6	
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。)	12,512,200	5,020,800	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	49,564,600	34,816,812		

(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	726,400	3,676,400	136,400	136,400

(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21年 4月1日 至平成21年 6月30日)	第2四半期 (自平成21年 7月1日 至平成21年 9月30日)	第3四半期 (自平成21年 10月1日 至平成21年 12月31日)	第4四半期 (自平成22年 1月1日 至平成22年 3月31日)
売上高 (千円)	8,323,191	11,131,464	7,977,938	14,346,926
税金等調整前四半期純利益 又は税金等調整前四半期純 損失( ) (千円)	576,097	48,331	50,262	688,259
四半期純利益又は四半期純 損失( ) (千円)	457,685	39,848	43,334	683,363
1株当たり四半期純利益又 は1株当たり四半期純損失 ( ) (円)	59.13	5.14	5.59	88.28

## 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21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,259,344	3,625,851
売掛金	163,227	167,448
不動産事業未収入金	1,914,875	266,396
販売用不動産	<sup>2</sup> 20,392,113	<sup>2</sup> 18,686,035
不動産事業支出金	<sup>2</sup> 25,229,937	<sup>2</sup> 11,981,813
貯蔵品	4,010	3,168
前払費用	406,934	182,622
その他	893,127	217,791
貸倒引当金	4,619	883
流動資産合計	52,258,950	35,130,244
固定資産		
有形固定資産		
建物	<sup>2</sup> 6,166,024	<sup>2</sup> 3,877,217
減価償却累計額	3,598,077	2,339,769
建物(純額)	2,567,946	1,537,448
構築物	<sup>2</sup> 13,353	<sup>2</sup> 10,613
減価償却累計額	8,339	6,804
構築物(純額)	5,014	3,809
車両運搬具	60,268	52,206
減価償却累計額	44,304	43,143
車両運搬具(純額)	15,964	9,063
工具、器具及び備品	70,168	66,421
減価償却累計額	53,421	52,703
工具、器具及び備品(純額)	16,747	13,718
土地	<sup>1, 2</sup> 10,428,350	<sup>1, 2</sup> 7,906,227
有形固定資産合計	13,034,022	9,470,266
無形固定資産		
ソフトウェア	7,716	6,749
電話加入権	6,631	6,631
無形固定資産合計	14,347	13,380
投資その他の資産		
投資有価証券	362,725	<sup>2</sup> 328,953
関係会社株式	10,000	10,000
長期前払費用	4,266	1,862
その他	<sup>2</sup> 411,639	<sup>2</sup> 480,011
貸倒引当金	71,225	65,437
投資その他の資産合計	717,405	755,390
固定資産合計	13,765,776	10,239,037
資産合計	66,024,726	45,369,282



	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	9,165,268	3,493,881
買掛金	238,590	227,178
不動産事業未払金	929,982	941,105
短期借入金	2, 4 22,955,000	2, 4 21,855,000
1年内返済予定の長期借入金	2 14,097,400	2 7,941,012
未払金	34,141	13,986
未払費用	121,037	89,933
未払法人税等	9,489	9,445
未払消費税等	-	208,245
前受金	155,171	143,106
不動産事業受入金	687,819	315,219
預り金	258,715	183,502
賞与引当金	67,982	21,457
その他	1,371	1,371
流動負債合計	48,721,971	35,444,445
固定負債		
長期借入金	2 12,512,200	2 5,020,800
繰延税金負債	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	98,293	82,415
長期預り敷金保証金	1,302,580	1,155,858
固定負債合計	15,791,572	8,012,491
負債合計	64,513,543	43,456,936
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	182,318	-
別途積立金	5,800,000	-
繰越利益剰余金	6,179,217	909,578
利益剰余金合計	113,398	826,078
自己株式	7,488	7,488
株主資本合計	1,560,733	848,053
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	38,792	5,655
土地再評価差額金	1 10,757	1 1,069,947
評価・換算差額等合計	49,549	1,064,292
純資産合計	1,511,183	1,912,345
負債純資産合計	66,024,726	45,369,282

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>売上高</b>		
不動産販売事業売上高	46,336,564	37,217,022
不動産賃貸管理事業売上高	4,660,236	4,354,952
その他の事業売上高	111,089	70,095
売上高合計	51,107,890	41,642,070
<b>売上原価</b>		
不動産販売事業売上原価	<sup>2</sup> 46,988,766	<sup>2</sup> 33,148,271
不動産賃貸管理事業売上原価	3,002,765	2,828,636
売上原価合計	49,991,532	35,976,908
売上総利益	1,116,358	5,665,161
販売費及び一般管理費	<sup>3</sup> 6,871,341	<sup>3</sup> 4,381,695
営業利益又は営業損失( )	5,754,983	1,283,466
<b>営業外収益</b>		
受取利息	12,095	2,250
受取配当金	5,420	<sup>1</sup> 95,212
受取賃貸料	-	<sup>1</sup> 178,513
その他	17,736	2,192
営業外収益合計	35,252	278,168
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,400,726	1,198,851
その他	44,146	99,239
営業外費用合計	1,444,873	1,298,090
経常利益又は経常損失( )	7,164,604	263,543
<b>特別利益</b>		
貸倒引当金戻入額	9,495	6,174
固定資産売却益	<sup>4</sup> 103	-
投資有価証券売却益	-	457
賞与引当金戻入額	-	40,972
償却債権取立益	11,242	6,666
会員権売却益	-	6,079
その他	-	285
特別利益合計	20,842	60,636
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	<sup>5</sup> 4,107	<sup>5</sup> 1,055
固定資産売却損	-	<sup>6</sup> 233
投資有価証券評価損	-	65,709
会員権売却損	-	6,309
会員権処分損	-	1,500
ゴルフ会員権評価損	15,848	-
特別損失合計	19,956	74,807
税引前当期純利益又は税引前当期純損失( )	7,163,718	249,372
法人税、住民税及び事業税	7,716	6,428
法人税等調整額	208,685	125,081
法人税等合計	216,401	118,652
当期純利益又は当期純損失( )	7,380,119	368,024

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)		当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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		17,617,027	37.5	16,241,491	49.0
建物関係費		25,315,432	53.9	20,737,387	62.6
たな卸資産簿価切下額		4,056,307	8.6	3,830,607	11.6
合計		46,988,766	100.0	33,148,271	100.0
不動産賃貸・管理事業					
外注費		2,354,288	78.4	2,306,804	81.6
人件費	1	39,508	1.3	25,427	0.9
諸経費	2	608,967	20.3	496,405	17.5
合計		3,002,765	100.0	2,828,636	100.0
売上原価合計		49,991,532		35,976,908	

(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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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		30,885	20,536
賞与引当金繰入額		3,047	548
退職給付費用		1,194	1,016
2 諸経費のうち主なもの			
租税公課		118,317	98,276
修繕費		25,875	9,693
水道光熱費		196,385	164,907
賃借料		41,526	41,335
減価償却費		188,702	149,249

(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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
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
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
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
<b>資本剰余金合計</b>		
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
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
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
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>建物圧縮積立金</b>		
前期末残高	187,656	182,318
当期変動額		
建物圧縮積立金の取崩	5,337	182,318
当期変動額合計	5,337	182,318
当期末残高	182,318	-
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	5,400,000	5,800,000
当期変動額		
別途積立金の積立	400,000	-
別途積立金の取崩	-	5,800,000
当期変動額合計	400,000	5,800,000
当期末残高	5,800,000	-
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	1,789,067	6,179,217
当期変動額		
建物圧縮積立金の取崩	5,337	182,318
別途積立金の積立	400,000	-
別途積立金の取崩	-	5,800,000
剰余金の配当	193,503	-
当期純利益又は当期純損失( )	7,380,119	368,024
土地再評価差額金の取崩	-	1,080,704
当期変動額合計	7,968,285	5,269,638
当期末残高	6,179,217	909,578

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	7,460,224	113,398
当期変動額		
建物圧縮積立金の取崩	-	-
別途積立金の積立	-	-
別途積立金の取崩	-	-
剰余金の配当	193,503	-
当期純利益又は当期純損失( )	7,380,119	368,024
土地再評価差額金の取崩	-	1,080,704
当期変動額合計	7,573,623	712,680
当期末残高	113,398	826,078
<b>自己株式</b>		
前期末残高	7,488	7,488
当期変動額		
自己株式の取得	-	0
当期変動額合計	-	0
当期末残高	7,488	7,488
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	9,134,356	1,560,733
当期変動額		
剰余金の配当	193,503	-
当期純利益又は当期純損失( )	7,380,119	368,024
自己株式の取得	-	0
土地再評価差額金の取崩	-	1,080,704
当期変動額合計	7,573,623	712,680
当期末残高	1,560,733	848,053
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	4,273	38,792
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	43,066	33,137
当期変動額合計	43,066	33,137
当期末残高	38,792	5,655
<b>土地再評価差額金</b>		
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)	-	1,080,704
当期変動額合計	-	1,080,704
当期末残高	10,757	1,069,947
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	6,483	49,549
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	43,066	1,113,841
当期変動額合計	43,066	1,113,841
当期末残高	49,549	1,064,292

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
純資産合計		
前期末残高	9,127,872	1,511,183
当期変動額		
剰余金の配当	193,503	-
当期純利益又は当期純損失( )	7,380,119	368,024
自己株式の取得	-	0
土地再評価差額金の取崩	-	1,080,704
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	43,066	1,113,841
当期変動額合計	7,616,689	401,161
当期末残高	1,511,183	1,912,345

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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（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。	(1) 販売用不動産、不動産事業支出金 同左          (2) 貯蔵品 同左

項目	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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(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。</p> <p style="padding-left: 40px;">建物 3～50年</p> <p>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)                      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>(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。</p> <p>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>(1) 有形固定資産(リース資産を除く)                      同左</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                      同左</p>



項目	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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。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。</p> <p>(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。</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>	<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                      同左</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を採用し、簡便法により、当事業年度末における退職給付債務（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、当事業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>

項目	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
6 リース取引の処理方法	<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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
7 ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 なお、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段...金利スワップ ヘッジ対象...借入金利 (3) ヘッジ方針 主に当社の内規である「金融派生商品取引に関する実施細則」に基づき、資金の調達及び運用において予想される相場変動によるリスク及びキャッシュ・フローの変動リスクをヘッジしております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同左
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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																				
(有形固定資産から販売用不動産への振替) 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。	(有形固定資産から販売用不動産への振替) 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。																				
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">建物</td> <td style="text-align: right;">720,187千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">5,045千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">621千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,103,830千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">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	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">建物</td> <td style="text-align: right;">897,046千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">623千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">324千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,522,122千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">3,420,118千円</td> </tr> </table> この変更により、営業利益は10,489千円減少しておりますが、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。	建物	897,046千円	構築物	623千円	工具、器具及び備品	324千円	土地	2,522,122千円	計	3,420,118千円
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																				
建物	897,046千円																				
構築物	623千円																				
工具、器具及び備品	324千円																				
土地	2,522,122千円																				
計	3,420,118千円																				

## 【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22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「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: 70%;">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: 70%;">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 4,399,979千円 に対する連帯保証債務</p> <p>4. 特別当座貸越契約 当社においては運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と特別当座貸越契約を締結しております。 この契約に基づく当事業年度末の借入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: 70%;">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>	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	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	<p>1. 同左</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: 70%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">15,582,515千円</td> </tr> <tr> <td>不動産事業支出金</td> <td style="text-align: right;">11,966,008千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,489,347千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">2,897千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">7,896,131千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">36,936,900千円</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）及び投資有価証券217,742千円を全国不動産信用保証㈱に差し入れており、住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金140,000千円（投資その他の資産・その他）を供託しております。</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: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">21,855,000千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,961,812千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">34,816,812千円</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 2,682,414千円 に対する連帯保証債務</p> <p>4. 特別当座貸越契約 当社においては運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と特別当座貸越契約を締結しております。 この契約に基づく当事業年度末の借入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: 70%;">契約による総額</td> <td style="text-align: right;">13,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">13,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table>	販売用不動産	15,582,515千円	不動産事業支出金	11,966,008千円	建物	1,489,347千円	構築物	2,897千円	土地	7,896,131千円	計	36,936,900千円	短期借入金	21,855,000千円	長期借入金	12,961,812千円	計	34,816,812千円	契約による総額	13,000,000千円	借入実行残高	13,000,000千円	差引額	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																																																
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																																																
販売用不動産	15,582,515千円																																																
不動産事業支出金	11,966,008千円																																																
建物	1,489,347千円																																																
構築物	2,897千円																																																
土地	7,896,131千円																																																
計	36,936,900千円																																																
短期借入金	21,855,000千円																																																
長期借入金	12,961,812千円																																																
計	34,816,812千円																																																
契約による総額	13,000,000千円																																																
借入実行残高	13,000,000千円																																																
差引額	千円																																																

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
1 .	1 . 営業外収益に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。 受取配当金 90,000千円 受取賃貸料 376千円
2 . 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 不動産販売事業売上原価 4,056,307千円	2 . 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 不動産販売事業売上原価 3,830,607千円
3 . 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。 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 2,351,002千円 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	3 . 販売費に属する費用のおおよその割合は44%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は56%であります。 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 1,095,686千円 販売手数料 843,764千円 給与手当 786,458千円 賃借料 223,627千円 租税公課 275,802千円 賞与引当金繰入額 20,909千円 退職給付費用 31,437千円 減価償却費 10,891千円
4 . 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 車両運搬具 103千円	4 .
5 . 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 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	5 . 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 建物 237千円 工具、器具及び備品 55千円 撤去費用 762千円 計 1,055千円
6 .	6 . 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。 車両運搬具 233千円

## (株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

当事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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	1		6,875
合計	6,874	1		6,875

(注) 当事業年度増加株式数は、単元未満株式の買取り請求によるものであります。



(有価証券関係)

前事業年度(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

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22年3月31日)

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

(追加情報)

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。



## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22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)
税務上の繰越欠損金 1,390,379	税務上の繰越欠損金 3,256,618
減損損失 26,082	減損損失 26,082
たな卸資産評価損 1,711,993	たな卸資産評価損 153,319
賞与引当金 27,662	賞与引当金 8,731
貸倒引当金 1,686	貸倒引当金 359
退職給付引当金 39,995	退職給付引当金 33,534
ゴルフ会員権評価損 71,207	ゴルフ会員権評価損 26,748
未払事業税 360	未払事業税 703
その他 49,095	その他 56,276
繰延税金資産小計 3,318,463	繰延税金資産小計 3,562,374
評価性引当額 3,318,463	評価性引当額 3,562,374
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金負債	
建物圧縮記帳積立金 125,081	
繰延税金負債合計 125,081	
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おりません。	(%)
	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 2.9
	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 14.7
	住民税均等割等 3.1
	土地再評価差額金の取崩 176.3
	評価性引当額の増減 97.8
	その他 1.1
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 47.6

## (企業結合等関係)

前事業年度(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。

当事業年度(自平成21年4月1日至平成22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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
1株当たり純資産額	195円24銭	247円06銭
1株当たり当期純利益 又は当期純損失( )	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。	47円54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。

(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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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)	7,380,119	368,024
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失( )(千円)	7,380,119	368,024
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)	7,740	7,740

## (重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)																
該当事項はありません。	<p>(会社分割(吸収分割)による事業継承)</p> <p>当社は、平成22年6月16日開催の取締役会において、当社の不動産賃貸・管理事業のうちビル管理事業及びマンション管理事業について、事業の権利義務を吸収分割の方式により継承させることを決議し、同日に分割契約書を締結しております。</p> <p>1. 会社分割の目的</p> <p>当社企業グループ内の非効率な組織運営を見直し、当該事業の集約を図ることで、人材の有効活用、営業力の集中、お客様へのサービス向上等効率的な事業展開が可能となります。</p> <p>2. 会社分割の要旨</p> <p>(1) 会社分割の日程</p> <table border="0"> <tr> <td>分割方針決定取締役会</td> <td>平成22年 6月16日</td> </tr> <tr> <td>分割契約承認取締役会</td> <td>平成22年 6月16日</td> </tr> <tr> <td>分割契約締結</td> <td>平成22年 6月16日</td> </tr> <tr> <td>分割予定日(効力発生日)</td> <td>平成22年 7月20日</td> </tr> </table> <p>本分割は、会社法第784条第3項の規定による簡易分割であるため、株主総会は開催いたしません。</p> <p>(2) 会社分割の方式</p> <p>当社を分割会社とし、セントラルライフ(株)を承継会社とする吸収分割であります。</p> <p>3. 分割する事業の概要</p> <p>(1) 分割する事業内容</p> <p>ビル管理事業及びマンション管理事業</p> <p>(2) 分割する事業の規模</p> <p>(自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>分割事業 部門(千円) (a)</th> <th>当社全体での 実績(千円) (b)</th> <th>比率(%) (a/b)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売上高</td> <td>2,404,360</td> <td>41,642,070</td> <td>5.8</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 分割する資産、負債の項目</p> <p>当該事業に係る資産及びこれらに付随する権利・義務</p>	分割方針決定取締役会	平成22年 6月16日	分割契約承認取締役会	平成22年 6月16日	分割契約締結	平成22年 6月16日	分割予定日(効力発生日)	平成22年 7月20日		分割事業 部門(千円) (a)	当社全体での 実績(千円) (b)	比率(%) (a/b)	売上高	2,404,360	41,642,070	5.8
分割方針決定取締役会	平成22年 6月16日																
分割契約承認取締役会	平成22年 6月16日																
分割契約締結	平成22年 6月16日																
分割予定日(効力発生日)	平成22年 7月20日																
	分割事業 部門(千円) (a)	当社全体での 実績(千円) (b)	比率(%) (a/b)														
売上高	2,404,360	41,642,070	5.8														

## 【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	100,000
		(株)池田泉州ホールディングス	425,500	72,335
		(株)千葉興業銀行	57,000	41,724
		(株)愛媛銀行	100,016	26,304
		(株)西日本シティ銀行	78,368	21,629
		(株)広島銀行	43,734	17,274
		(株)四国銀行	44,877	14,046
		(株)みずほフィナンシャルグループ	55,250	10,221
		(株)山口フィナンシャルグループ	7,811	7,990
		みずほ信託銀行(株)	70,174	6,596
		その他 5 銘柄	9,148	10,831
小計		891,978	328,953	
計		891,978	328,953	

## 【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	6,166,024	15,237	2,304,044	3,877,217	2,339,769	148,451	1,537,448
構築物	13,353		2,739	10,613	6,804	581	3,809
車両運搬具	60,268		8,061	52,206	43,143	5,714	9,063
工具、器具及び備品	70,168	2,744	6,490	66,421	52,703	5,392	13,718
土地	10,428,350		2,522,122	7,906,227			7,906,227
有形固定資産計	16,738,165	17,981	4,843,459	11,912,687	2,442,421	160,140	9,470,266
無形固定資産							
ソフトウェア	24,164	3,120	15,325	11,959	5,210	4,087	6,749
電話加入権	6,631			6,631			6,631
無形固定資産計	30,795	3,120	15,325	18,590	5,210	4,087	13,380
長期前払費用	6,528	384	3,180	3,732	1,869	2,787	1,862

- (注) 1 建物の当期増加額の主なものは、保有ビルのリニューアル工事によるものであります。  
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2,303,694千円であります。  
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2,522,122千円であります。

## 【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	75,844	883	3,350	7,057	66,320
賞与引当金	67,982	21,457	27,010	40,972	21,457

- (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	3,783
預金	
当座預金	15,559
普通預金	2,280,558
定期預金	1,325,950
預金計	3,622,068
合計	3,625,851

b 売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
トーハツ(株)	19,455
インプロブ(株)	11,025
ビッグス新宿ビル管理事務所	10,208
(株)リョーサン	6,980
(株)スプリングコスモインターナショナル	5,594
その他	114,184
計	167,448

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)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
163,227	1,568,695	1,564,474	167,448	90.3	38.5

(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)
三菱地所リアルエステートサービス(株)	95,790
(株)大京	57,950
ナイス(株)	43,917
(株)長谷工アーベスト	41,772
有楽土地住宅販売(株)	25,061
その他	1,904
計	266,396

ロ 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成22年4月	266,396
計	266,396

d 販売用不動産

区分	金額(千円)
中高層住宅	13,509,953
その他	5,176,082
計	18,686,035

イ 中高層住宅

地域別	戸数(戸)	金額(千円)
北海道地区	43	1,106,212
東北地区	107	2,066,351
関東地区	67	2,399,579
近畿地区	221	7,034,092
中国地区	11	283,692
四国地区	5	177,516
九州地区	10	442,508
計	464	13,509,953

ロ その他

地域別	面積 (㎡)	金額(千円)
関東地区	2,971.71	3,612,964
近畿地区	1,776.71	166,597
中国地区	2,147.12	2,078
九州地区	931.19	1,394,441
計	7,826.73	5,176,082

(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	11,966,008
その他	15,804
計	11,981,813

イ 中高層住宅

地域別	面積 (㎡)	金額(千円)
北海道地区	15,064.16	2,057,203
東北地区	2,404.02	391,491
関東地区	10,354.90	6,008,656
近畿地区	6,141.90	2,405,566
四国地区	1,634.03	1,103,091
計	35,599.01	11,966,008

(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	45.12	10,558
近畿地区		5,246
計	45.12	15,804



## f 貯蔵品

区分	金額(千円)
収入印紙	2,461
調査問合票	455
その他	250
計	3,168

## g 土地

地域別	面積 (m <sup>2</sup> )	金額(千円)
関東地区	1,081.36	3,741,396
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	3,585.37	7,906,227

## 負債の部

## a 支払手形

## イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)共立	1,167,075
(株)鍛冶田工務店	1,020,000
東海興業(株)	430,710
(株)森組	307,125
(株)大京	281,700
その他	287,271
計	3,493,881

## □ 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成22年4月	1,486,515
” 5月	212,100
” 6月	338,385
” 7月	1,456,881
計	3,493,881

## b 買掛金

相手先	金額(千円)
セントラルライフ(株)	40,042
(株)長谷工コミュニティ	19,590
三菱地所藤和コミュニティ(株)	10,321
(株)日立ビルシステム	9,842
(株)七彩	6,484
その他	140,897
計	227,178

## c 不動産事業未払金

相手先	金額(千円)
大豊建設(株)	504,265
(株)大京	39,755
東海興業(株)	30,072
(株)エムズ	24,316
ナイス(株)	23,951
その他	318,744
計	941,105

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	13,880,000
みずほ信託銀行(株)	5,175,000
(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)広島銀行	500,000
(株)北洋銀行	300,000
計	21,855,000

e 長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)横浜銀行	2,220,000 ( 2,220,000 )
(株)みずほコーポレート銀行	1,500,000 ( 310,000 )
みずほ信託銀行(株)	1,490,112 ( 580,112 )
(株)東京都民銀行	1,200,000 ( 1,200,000 )
(株)愛媛銀行	988,400 ( 780,800 )
その他	5,563,300 ( 2,850,100 )
計	12,961,812 ( 7,941,012 )

(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並びに確認書

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)平成21年6月29日関東財務局長に提出

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成21年6月29日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第51期第1四半期(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)平成21年8月7日関東財務局長に提出

第51期第2四半期(自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)平成21年11月13日関東財務局長に提出

第51期第3四半期(自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日)平成22年2月12日関東財務局長に提出

#### (4) 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22年6月3日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第7号(吸収分割)の規定に基づく臨時報告書

平成22年6月16日関東財務局長に提出

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

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及び内部統制監査報告書

平成22年6月25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 阿部 純也 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 佐藤 秀明 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21年4月1日から平成22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22年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、セントラル総合開発株式会社の平成22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22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 公認会計士 石塚 達郎 印  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 阿部 純也 印  
業務執行社員

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。

## 独立監査人の監査報告書

平成22年6月25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 公認会計士 阿部 純也 印  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 秀明 印  
業務執行社員

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21年4月1日から平成22年3月31日までの第51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22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

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成22年6月16日開催の取締役会において、会社の不動産賃貸・管理事業のうちビル管理事業及びマンション管理事業について、吸収分割の方式によりセントラルライフ株式会社に承継することを決議し、同日付で分割契約書を締結した。

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。