

## 【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24年6月29日
【事業年度】	第53期(自平成23年4月1日至平成24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)

## 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49期	第50期	第51期	第52期	第53期
決算年月	平成20年 3月	平成21年 3月	平成22年 3月	平成23年 3月	平成24年 3月
売上高 (千円)	57,011,935	51,269,168	41,779,521	32,127,981	16,227,240
経常利益又は 経常損失( ) (千円)	2,367,831	7,127,631	224,938	1,044,189	300,603
当期純利益又は 当期純損失( ) (千円)	1,351,010	7,358,056	308,861	343,072	225,636
包括利益 (千円)				306,501	368,222
純資産額 (千円)	9,204,688	1,610,062	1,952,061	2,258,562	2,626,785
総資産額 (千円)	87,297,004	66,153,313	45,444,696	25,595,795	19,089,335
1株当たり純資産額 (円)	1,189.21	208.01	252.20	291.79	339.37
1株当たり当期純利益 又は当期純損失( ) (円)	174.52	950.63	39.90	44.32	29.15
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	10.5	2.4	4.3	8.8	13.8
自己資本利益率 (%)	15.6		17.3	16.3	9.2
株価収益率 (倍)	4.3		4.3	7.8	9.2
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	5,434,547	3,371,947	15,058,878	11,477,697	4,424,961
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	126,171	140,845	2,120	3,383,626	16,755
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,600,594	12,253,728	14,748,033	15,205,499	5,726,380
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	12,394,657	3,372,032	3,680,757	3,336,581	2,018,407
従業員数 [ 外、平均臨時 雇用者数 ] (名)	175 [ 69]	168 [ 58]	158 [ 49]	144 [ 50]	123 [ 52]

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 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期以降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 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。

4 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。

5 第50期の株価収益率は、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49期	第50期	第51期	第52期	第53期
決算年月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月
売上高 (千円)	56,857,799	51,107,890	41,642,070	30,185,548	13,472,022
経常利益又は 経常損失( ) (千円)	2,329,711	7,164,604	263,543	788,675	30,709
当期純利益又は 当期純損失( ) (千円)	1,328,382	7,380,119	368,024	212,419	135,313
資本金 (千円)	1,008,344	1,008,344	1,008,344	1,008,344	1,008,344
発行済株式総数 (千株)	7,747	7,747	7,747	7,747	7,747
純資産額 (千円)	9,127,872	1,511,183	1,912,345	2,088,194	2,366,094
総資産額 (千円)	87,192,886	66,024,726	45,369,282	25,093,043	18,913,769
1株当たり純資産額 (円)	1,179.29	195.24	247.06	269.78	305.69
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	25.00 ( )	( )	( )	( )	( )
1株当たり当期純利益 又は当期純損失( ) (円)	171.60	953.48	47.54	27.44	17.48
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	10.5	2.3	4.2	8.3	12.5
自己資本利益率 (%)	15.5		21.5	10.6	6.1
株価収益率 (倍)	4.3		3.6	12.5	15.4
配当性向 (%)	14.6				
従業員数 [外、平均臨時 雇用者数] (名)	132 [ 9]	125 [ 4]	123 [ 3]	84 [ 3]	80 [ 3]

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 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期以降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 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。

4 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。

5 第50期の株価収益率は、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

6 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、第52期及び第53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「クレア」シリーズ名を商標登録
- 平成10年10月 中高層分譲共同住宅管理業者登録
- 平成14年7月 マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づきマンション管理業者登録
- 平成16年11月 ビル・マンションの設備、警備及び清掃等の管理を主業務とした100%出資子会社セントラルライフ株式会社（連結子会社）を設立
- 平成18年12月 東京証券取引所市場第二部に株式を上場
- 平成20年3月 商事事業の廃止
- 平成22年7月 ビル管理事業及びマンション管理事業を会社分割（簡易吸収分割）によりセントラルライフ株式会社（連結子会社）に承継

### 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セグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、事業の区分内容は、セグメントと同一の区分であります。

#### (1) 不動産販売事業

当社は、主にマンション分譲のデベロッパー事業を首都圏・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

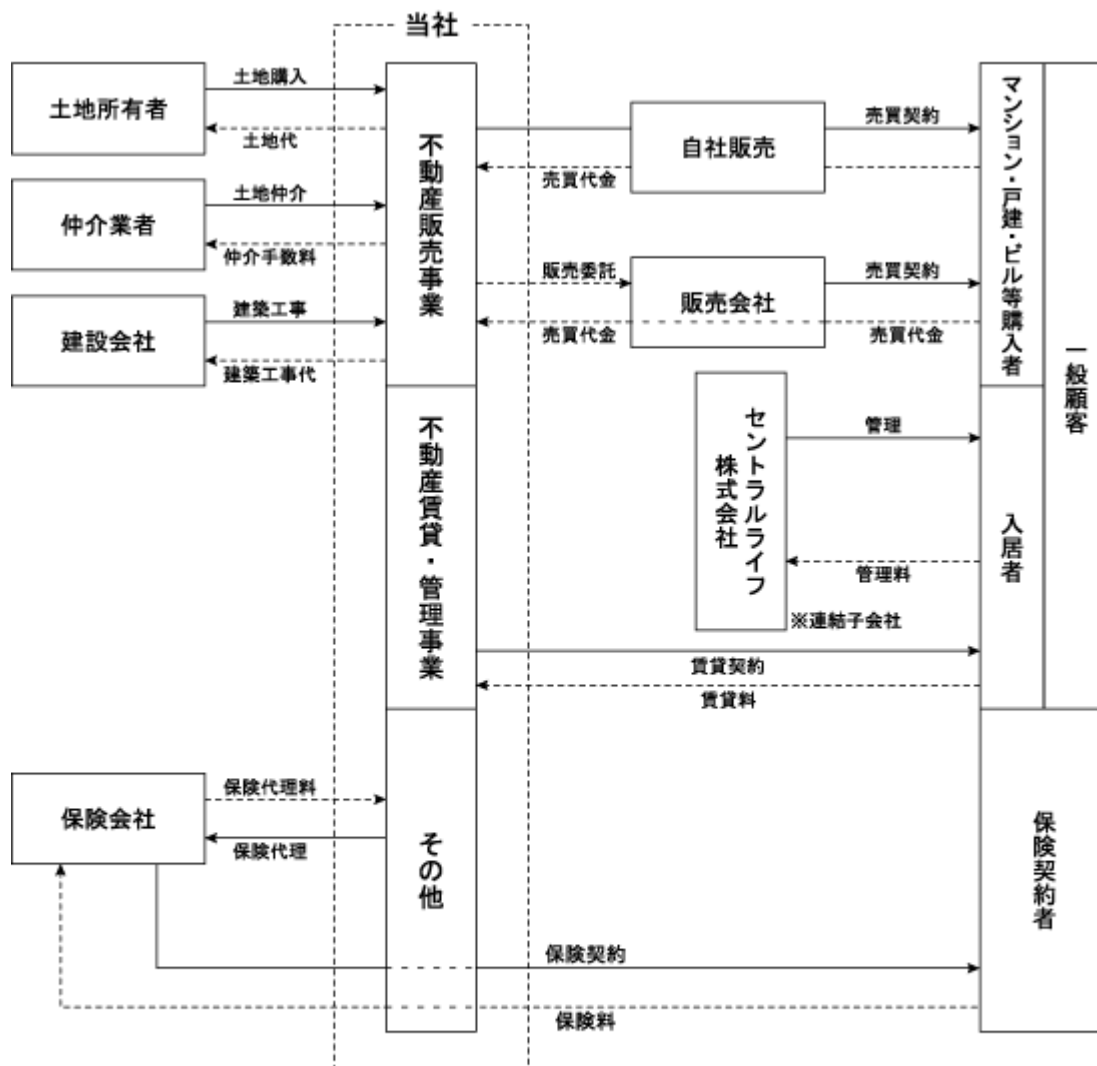
当社は、主として首都圏等のオフィスビル等において、賃貸事業を行っております。

また、連結子会社(セントラルライフ株式会社)は、ビル・マンションの管理事業を行っております。

#### (3) その他

当社は、主にマンション購入者を販売先として保険代理事業を行っております。

(事業系統図)



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

(注) 1 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。  
 2 セントラルライフ㈱については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	売上高	2,791,132千円
	経常利益	419,907千円
	当期純利益	240,330千円
	純資産額	270,684千円
	総資産額	719,917千円

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成24年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	49 [ 1 ]
不動産賃貸・管理事業	47 [ 49 ]
その他	3 [ ]
全社(共通)	24 [ 2 ]
合計	123 [ 52 ]

- (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 前連結会計年度末に比べて従業員数が21名減少しておりますが、これは、主に前連結会計年度に行った会社分割により不動産賃貸・管理事業において、人員の効率的運営が図れたことと定年退職等によるものであります。  
 4 全社(共通)は、提出会社の総務部門等管理部門の従業員であります。

### (2) 提出会社の状況

平成24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)
80 [ 3 ]	43.7	12.3	6,365

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	49 [ 1 ]
不動産賃貸・管理事業	4 [ ]
その他	3 [ ]
全社(共通)	24 [ 2 ]
合計	80 [ 3 ]

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

### (3) 労働組合の状況

セントラル総合開発労働組合と称し、平成10年6月26日に結成され、平成24年3月31日現在組合員数95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、ヨーロッパの債務問題、タイの大洪水による日本企業の生産活動一時停止や円高・株安により、東日本大震災の影響から年央には改善しつつあった景況感に一時停滞感が広がりましたが、ヨーロッパ債務問題も一服し、タイの洪水被害も収束、米国景気の回復や震災の復興事業等により生産が上向き、国内経済には緩やかな回復傾向が伺われます。しかしながら原油高や電力の供給および料金問題に加え、政府が打ち出した消費税増税方針により、景気の先行きや企業収益には不透明感を残しております。

当社企業グループの属する不動産業界におきましては、平成23年の新規供給戸数が、全国では前年同期比2.2%増の8万6千戸と2年連続で前年比増加となりましたが、これは首都圏において予想された5万戸に届かない144,499戸（前年同期比0.1%減）、近畿圏においても24,000戸を下回る20,219戸（前年同期比6.9%減）となり、震災の影響を受け前年同期比30.0%減となった東北地方を含めた落ち込みを、前年より大幅に供給が増加した九州・中国地方がカバーしたためであります（㈱不動産経済研究所調査）。

平成24年に入り、首都圏においては新規供給が増加しており、年間新規供給戸数も5万3千戸と前年比17.6%の増加が予測され、近畿圏においても前年並みの2万戸強の供給が予想され、東北地方においても復興に向け供給が増加する見通し（㈱不動産経済研究所調査）となっており、雇用情勢や円高不安等先行きの不透明感が残るものの、穏やかながら堅実な回復に向かっていることが伺われます。

なお、商品性に関しては、震災の影響によるものとして、防災・省電力設備等を重視する方向へと消費者ニーズに変化が現れてきており、これらのニーズを的確に把握し、商品企画に活かすことが求められております。

このような事業環境下、当社企業グループは、平成20年11月に策定し平成23年3月に完了した「リエンジニアリングプラン2010」によって達成した、在庫圧縮による資産のスリム化、自社販売体制確立による販売強化と経費削減、の2つの軸による企業体力改善を継続しつつ、仕入れを手控えていた影響を受けて売上高の減少が想定されるなか、当連結会計年度を次なるステップへの準備の年度と位置づけ、連続しての期間利益の計上および新規物件の仕入れに力を注ぎました。

具体的には自社販売、経費削減、在庫削減の従来からの諸施策を継続実施することで利益を確保し、目標を若干下回りましたが連続黒字計上を達成することができました。

この結果、当連結会計年度の業績におきましては、売上高は前年同期より15,900百万円下回る16,227百万円（前年同期比49.5%減）となり、経常利益につきましては、300百万円（同71.2%減）、当期純利益につきましても、225百万円（同34.2%減）となりました。

新規物件の仕入れについても、在庫の減少とともに、要員を含めた仕入れ体制が整うことで具体的な物件の取得が実現してきております。

セグメントの業績を示すと、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、前述のとおり自社販売体制による在庫の圧縮に注力し、ほぼ計画どおりの在庫圧縮を達成するとともに、新規に取得したプロジェクトの販売を順次進めてまいりました。

これら新規供給物件においては、震災後の消費者ニーズに留意し、アンテナを高くして情報収集するとともに、商品プランに活かしていくこととしており、省エネ・防災を意識した商品企画を採用しております。

また、当連結会計年度における竣工物件は、クリアシティ東札幌ウエストスクエア（北海道札幌市白石区）、クリアホームズ藤沢鶴沼（神奈川県藤沢市）、ヨコハマオールパークス（神奈川県横浜市鶴見区）、ブライトビューテラス千葉ニュータウン中央（千葉県印西市）、クリアシティ池田呉服町（大阪府池田市）の5棟が竣工・引渡となりました。



この結果、売上戸数は325戸、売上高は13,092百万円（前年同期比54.6%減）、セグメント利益(営業利益)は673百万円（同56.3%減）となりました。

なお、新規用地仕入につきましては、引き続き各取引銀行のご協力を得て計画的に進めております。  
(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、リーマンショック以降の賃貸市場が弱含みになり賃料相場は低下し、空室率は上昇という傾向を脱しておらず、平成24年3月には、東京地区（主要5区）でも7.2%、広島地区では12.8%、福岡地区では12.5%（シービーアールイー(株)調査）と依然として借り手優位市場であり、賃料についても下落傾向が続いております。

このような環境下ではありますが、当社が所有するビルはその立地優位性を活かし、テナントの流出防止に加え、新規獲得営業をより一層強化してまいります。

ビル管理事業におきましては、平成22年7月にセントラルライフ株式会社に分割承継を行い、管理の効率化および外注先への発注原価の圧縮に努めてまいりました。

また、今年度は震災の影響による防災対策等のスポット工事の受注が増加いたしました。

マンション管理事業におきましては、総管理戸数が8千戸を超えたこともあり、専門性の高いサービスの提供を行うこととし、同じくセントラルライフ株式会社に分割承継を行い、効率化を図ったことにより堅調に推移していると考えております。

この結果、売上高は3,108百万円（前年同期比4.9%減）、セグメント利益(営業利益)は505百万円（同3.0%減）となりました。

(その他)

その他の事業（保険代理事業）におきましては、マンション管理組合およびマンション購入者を対象とした保険を中心に展開しており、マンション販売担当者の保険募集人資格取得をより一層進めております。なお、今後もシナジー効果を活かすべく保険代理事業を推し進めてまいります。

この結果、売上高は36百万円（前年同期比25.3%減）、セグメント利益(営業利益)は5百万円（同70.8%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1,318百万円減少して2,018百万円となりました。

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4,424百万円（前年同期比61.4%減）となりました。

これは、主に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された資金は16百万円（前年同期は3,383百万円の獲得）となりました。

これは、主に固定資産の一部修繕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5,726百万円（前年同期比62.3%減）となりました。

これは、主にたな卸資産の圧縮に伴う原資をもって、借入金の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

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

セグメントの名称	売上高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業		
マンション	10,260,152	46.8
その他	2,832,701	41.0
計	13,092,853	45.4
不動産賃貸・管理事業	3,097,400	95.0
その他	36,985	74.7
合計	16,227,240	50.5

(注) 1 セグメント間取引については、相殺消去しております。

2 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	352 ( 844)	112.6 (116.3)
契約実績	マンション	418 ( 934)	69.1 ( 69.4)
販売実績	マンション	321 ( 790)	45.0 ( 50.2)

3 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2戸(5戸)、4戸(9戸)であります。

4 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。

5 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	売上高(千円)	割合(%)	売上高(千円)	割合(%)
五洋建設(株)	5,213,774	16.2	2,453,161	15.1

6 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】

今後は新しい基盤の上に安定した業績を積み重ねることを目標とし、財務体力・事業環境の変化を見据えながら、次なる飛躍に踏み出してまいりたいと考えております。

そのため、今後の業績の根幹となる不動産販売事業では、利益の見込まれる厳選した土地の仕入れを行い、販売コストの削減との相乗効果によって安定した利益を計上していく方針であり、営業拠点を置く各地において新規用地取得を進めております。

また、消費者ニーズの変化や建築コストの動向、消費税増税につきましては、逐次情報収集に努めつつ時勢に応じた事業展開・対策を構築してまいり所存でございます。

### 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・施工については監視体制を構築しつつ、専任業者へ委託しております。

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

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

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

##### (経営成績の変動について)

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

##### (土地の仕入れについて)

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

#### (マンション建設に対する近隣住民の反対運動について)

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

#### 不動産賃貸・管理事業について

当社は、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、分譲マンション用地等の取得資金並びに賃貸オフィスビル等土地・建物資産購入資金を主として金融機関からの借入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については、住宅性能評価書を取得しております。同評価書取得においては、構造等級チェックが必須審査項目となっております。

当社の分譲するマンションについて平成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15,900百万円下回る16,227百万円（前年同期比49.5%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391戸減少したことに加えて、前連結会計年度に多くあったオフィスビル等の販売が減少し、売上高が15,724百万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1,582百万円下回る2,827百万円（前年同期比35.9%減）となりました。不動産販売事業において販売戸数減による売上高減少に伴い利益が減少したこと等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743百万円下回る300百万円（前年同期比71.2%減）となりました。これは、自社販売体制の定着による販売手数料及び広告宣伝費の削減を主とする販売費及び一般管理費の大幅な減少、並びにたな卸資産の圧縮及び財務体質強化のために行った固定資産の売却による有利子負債の圧縮に伴う支払利息の減少があったものの、売上総利益までの減少が大きく反映したことが主な要因であります。

##### (当期純利益)

当期純利益は、前年同期と比べて117百万円下回る225百万円（前年同期比34.2%減）となりました。これは、前連結会計年度に行われた減損損失等の特別な処理がなく、通常の税金費用の計上に止まったことが主な要因であります。

#### 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6,506百万円減少して19,089百万円（前年同期比25.4%減）となりました。当連結会計年度は引き続き財務体質強化のため、たな卸資産の圧縮に努めましたので、それに伴う資産の減少が主な要因となっております。

##### (負債)

負債につきましては、前連結会計年度末に比べて6,874百万円減少して16,462百万円（前年同期比29.5%減）となりました。その主なものは、たな卸資産圧縮に伴う借入金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368百万円増加して2,626百万円（前年同期比16.3%増）となりました。これは、主に当期純利益225百万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いても継続して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5,403百万円が寄与し営業活動によるキャッシュ・フローは4,424百万円の増加となりました。

不動産販売事業におけるたな卸資産の圧縮に伴う原資をもって、借入金の返済を行ったため、財務活動によるキャッシュ・フローは5,726百万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活動によるキャッシュ・フローの増加で賄った上で、現金及び預金勘定は1,318百万円の減少となりました。

(5) 経営者の問題認識と今後の方針について

平成23年3月に完了いたしました「リエンジニアリングプラン2010」により在庫圧縮にほぼ目途がつき、当連結会計年度については、新規物件の仕入れに注力してまいりました。

これらの物件の販売が既に計画に従い順調にすべり出しており、次年度の業績に寄与する見込みであります。

次年度は、名実ともに新しい一歩を踏み出す元年と位置付けており、安定収益を着実に積み上げつつステップアップを図る方針であります。

### 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11百万円であり、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24年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	不動産販売事業 不動産賃貸・ 管理事業他	不動産賃貸 施設 業務施設	265,048	1,910	450,088 (578.63)	2,230	719,277	48 (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	923		( )	254	1,178	6 ( )
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	3,923	582	290 (99.94)	105	4,902	14 ( )
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	407,096	376	4,155,849 (2,266.63)	698	4,564,020	6 ( )
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	407,179	633	959,700 (931.19)	395	1,367,908	6 ( )

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

名称	所在地	用途	建物延床 面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	帳簿価額(千円)			
					建物及び 構築物	土地	その他	合計
秋穂セントラルビル	東京都千代田区	事務所	1,217.43	240.44	112,950	350,000		462,950
セントラルコート中丸	東京都板橋区	賃貸用住居	448.59	200.75	124,664	91,396	229	216,290
セントラルビル	広島県広島市中区	事務所	13,129.30	1,294.31	407,096	4,154,735	628	4,562,459
福岡セントラルビル	福岡県福岡市中央区	事務所	3,109.88	931.19	392,489	959,700	0	1,352,189



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)	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	業務施設	50,910
	不動産賃貸・管理事業	事務所(第2多田ビル)	39,967
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	14,387

(2) リース設備

事業所名 (所在地)	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	1,009

(2) 国内子会社

平成24年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	その他	合計	
セントラル ライブ(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	1,168	2	14	1,184	43 (49)

- (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  
 ぬ。  
 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24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24年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成24年6月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	7,747,000	7,747,000	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数は100株でありま す。
計	7,747,000	7,747,000		

#### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4) 【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19年1月22日(注)	67	7,747	42,344	1,008,344	42,277	673,277

(注) 第三者割当 割当先 新光証券株(現みずほ証券株)

発行価格 1,350円 引受価額 1,263円

払込金額 1,063円 資本組入額 632円

## (6) 【所有者別状況】

平成24年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		18	17	35	9	1	1,259	1,339	
所有株式数(単元)		24,330	1,665	2,242	148	5	49,077	77,467	300
所有株式数の割合(%)		31.4	2.1	2.9	0.2	0.0	63.4	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24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	924	11.9
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
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	311	4.0
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
株式会社四国銀行 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	高知県高知市南はりまや町一丁目1 - 1 (東京都中央区晴海一丁目8 - 12)	170	2.2
計		3,976	51.3

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成24年3月31日現在

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

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

【自己株式等】

平成24年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) セントラル総合開発株	東京都千代田区飯田橋一丁目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】 普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成24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、当期は前期に引き続き当期純利益を計上いたしましたが、当期末の配当につきましては、財務体質の強化と事業展開に必要な内部留保を優先し、今後の収益基盤の強化を図りたく、誠に不本意ではございますが、引き続き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。

内部留保資金の用途につきましては、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49期	第50期	第51期	第52期	第53期
決算年月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月
最高(円)	1,308	720	363	670	375
最低(円)	600	26	55	128	150

(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。

##### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成23年10月	11月	12月	平成24年1月	2月	3月
最高(円)	225	187	219	197	356	345
最低(円)	162	153	158	161	176	245

(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	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）	(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	11
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	47
常務取締役	東京支社長	三 浦 恵 一	昭和26年4月9日	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17年4月 平成20年11月 平成21年10月 平成23年6月	藤和不動産株式会社退職 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 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 当社常務取締役東京支社長（現任）	(注)2	26

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
常務取締役	総務部長兼 社長室副室 長兼ビル事 業部長 総務・経理 ・保険・ビ ル事業・ IR担当	久保高起	昭和28年1月1日	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 平成22年8月	五洋建設株式会社退職 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 当社執行役員総務部長 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・IR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 ・IR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・IR 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・IR担当） 当社常務取締役総務部長兼社長室 副室長兼ビル事業部長（総務・経 理・保険・ビル事業・IR担当） （現任）	(注)2	30
取締役 相談役		田中 哲	昭和10年12月6日	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)		三宅康司	昭和25年11月25日	昭和59年6月 平成元年5月 平成9年3月 平成13年7月 平成15年4月 平成17年4月 平成22年11月 平成23年6月	五洋建設株式会社東京支店事務部 当社総務部経理課長 五洋建設株式会社退職 当社九州支店次長兼総務部長 当社総務部長 当社総務部部長 当社監査部長 当社常勤監査役（現任）	(注)3	20
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	8
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 平成22年6月 平成24年4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 みずほトラスト保証株式会社取締 役社長 みずほトラスト保証株式会社顧問	(注)4	8
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)5	8
計							1,441

- (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23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。  
 3 監査役の任期は、平成23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23年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。  
 5 監査役の任期は、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。  
 6 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。



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

氏名	役職名
吉 識 道 明	上席執行役員大阪支社長兼大阪支社建設担当
河 野 孝 次	執行役員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】

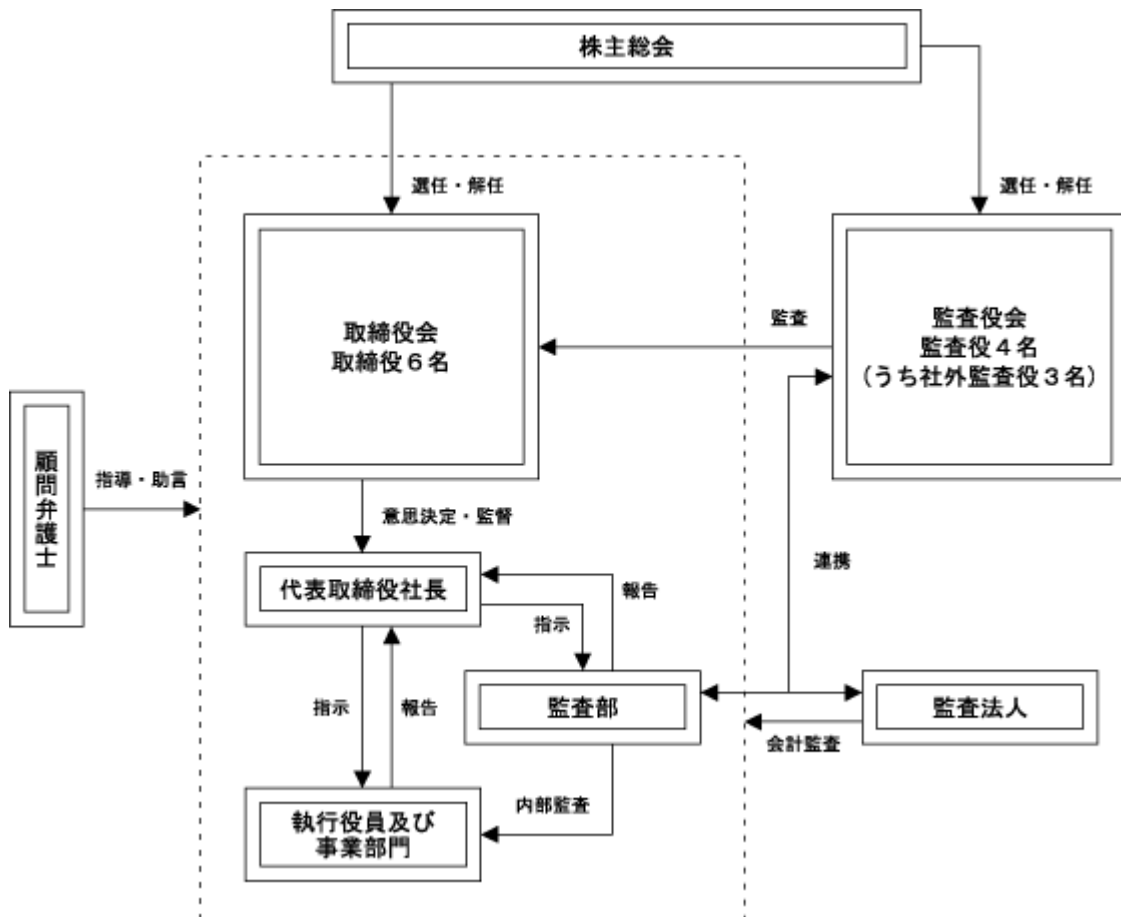
(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

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は、当社株式を所有しており、その所有株式数(当連結会計年度末現在役員持株会における各自の持分を含めた実質所有株式数)は「5 役員状況」のそれぞれの所有株式数の欄に記載のとおりであります。それ以外に当該監査役及び当該監査役が帰属する企業と当社との間に人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外監査役を選任するための提出会社からの独立性に関する基準又は方針はないものの、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、執行役員業務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、業績悪化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、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	70,650	70,650			6
監査役 (社外監査役を除く。)	7,680	7,680			2
社外役員	7,200	7,200			3

(注) 上記には、平成23年6月28日開催の第52期定時株主総会で辞任した監査役1名を含んでおります。

#### 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400万円以内(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 12銘柄  
 貸借対照表計上額の合計額 171,493千円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の銘柄、保有区分、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

(前事業年度)

特定投資株式

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	48,081	取引金融機関のため
(株)千葉興業銀行	57,000	27,189	同上
(株)愛媛銀行	100,016	23,503	同上
(株)西日本シティ銀行	78,368	18,729	同上
(株)広島銀行	43,734	15,787	同上
(株)四国銀行	44,877	11,443	同上
(株)みずほフィナンシャルグループ	55,250	7,624	同上
(株)山口フィナンシャルグループ	7,811	6,014	同上
みずほ信託銀行(株)	70,174	5,263	同上
(株)りそなホールディングス	1,050	415	同上

(注) (株)みずほフィナンシャルグループ、(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以下であります。上位10銘柄(非上場株式を除く全保有銘柄)について記載しております。

(当事業年度)

特定投資株式

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	48,932	取引金融機関のため
(株)千葉興業銀行	57,000	27,588	同上
(株)愛媛銀行	100,016	23,603	同上
(株)西日本シティ銀行	78,368	18,338	同上
(株)広島銀行	43,734	16,531	同上
(株)四国銀行	44,877	13,911	同上
(株)みずほフィナンシャルグループ	93,143	12,574	同上
(株)山口フィナンシャルグループ	7,811	5,873	同上
(株)りそなホールディングス	1,050	400	同上

(注) (株)山口フィナンシャルグループ及び(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以下であります。上位9銘柄(非上場株式を除く全保有銘柄)について記載しております。

## 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53期における当社の監査に従事する業務執行社員は、高橋秀法（継続監査年数1年）、櫻井均（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7名とその他10名の17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して定めております。また、取締役の解任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定めております。

### ハ 自己の株式の取得

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

### ニ 株主総会における特別決議の方法

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

### ホ 監査役及び会計監査人の責任免除

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

### ヘ 取締役の責任免除

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

### ト 中間配当

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社	38,000		35,000	3,000
連結子会社				
計	38,000		35,000	3,000

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

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】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、国際財務報告基準(I F R S)の導入に関する研修の実施等の助言業務であります。

【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)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。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)の財務諸表について、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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,336,581	2,018,407
受取手形及び売掛金	229,273	305,113
販売用不動産	<sup>2</sup> 8,362,083	<sup>2</sup> 3,394,094
不動産事業支出金	<sup>2</sup> 7,958,735	<sup>2</sup> 5,705,350
貯蔵品	2,543	4,998
繰延税金資産	5,666	6,138
その他	206,239	365,973
貸倒引当金	1,072	1,202
流動資産合計	20,100,051	11,798,873
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	<sup>2</sup> 1,891,707	<sup>2</sup> 2,864,313
減価償却累計額	1,277,725	1,778,974
建物及び構築物（純額）	613,981	1,085,339
機械装置及び運搬具	51,259	51,259
減価償却累計額	45,690	47,743
機械装置及び運搬具（純額）	5,569	3,516
土地	<sup>1, 2</sup> 4,256,227	<sup>1, 2</sup> 5,565,927
その他	46,126	46,290
減価償却累計額	41,339	42,590
その他（純額）	4,787	3,700
有形固定資産合計	4,880,565	6,658,484
無形固定資産		
無形固定資産	10,988	10,420
投資その他の資産		
投資有価証券	<sup>2</sup> 167,793	<sup>2</sup> 171,493
繰延税金資産	119	-
その他	<sup>2</sup> 482,876	<sup>2</sup> 496,663
貸倒引当金	46,600	46,600
投資その他の資産合計	604,189	621,557
固定資産合計	5,495,743	7,290,461
資産合計	25,595,795	19,089,335

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,307,478	4 479,796
短期借入金	2, 5 15,236,980	2, 5 11,481,580
未払法人税等	58,470	48,754
賞与引当金	30,446	33,187
その他	664,673	687,861
流動負債合計	17,298,049	12,731,180
固定負債		
長期借入金	2 4,374,400	2 2,403,420
繰延税金負債	10	3,306
再評価に係る繰延税金負債	1 1,119,059	1 980,173
退職給付引当金	67,072	49,775
その他	478,641	294,694
固定負債合計	6,039,183	3,731,369
負債合計	23,337,232	16,462,550
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,008,344	1,008,344
資本剰余金	673,277	673,277
利益剰余金	241,112	363,789
自己株式	7,488	7,488
株主資本合計	1,915,245	2,037,921
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	42,225	38,525
土地再評価差額金	1 385,543	1 627,389
その他の包括利益累計額合計	343,317	588,863
純資産合計	2,258,562	2,626,785
負債純資産合計	25,595,795	19,089,335

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】  
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
売上高	32,127,981	16,227,240
売上原価	<sup>1</sup> 27,717,801	<sup>1</sup> 13,399,346
売上総利益	4,410,180	2,827,894
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 2,964,858	<sup>2</sup> 2,234,123
営業利益	1,445,321	593,770
営業外収益		
受取利息	1,120	698
受取配当金	4,807	4,058
受取賃貸料	611,422	307,314
その他	5,011	1,190
営業外収益合計	622,361	313,262
営業外費用		
支払利息	778,632	482,069
賃貸費用	156,087	109,555
その他	88,773	14,805
営業外費用合計	1,023,493	606,429
経常利益	1,044,189	300,603
特別利益		
貸倒引当金戻入額	406	-
固定資産売却益	<sup>3</sup> 967	-
その他	3	-
特別利益合計	1,377	-
特別損失		
固定資産除却損	<sup>4</sup> 1,052	<sup>4</sup> 1,264
減損損失	<sup>5</sup> 1,244,403	-
投資有価証券評価損	18,739	-
その他	23,749	-
特別損失合計	1,287,945	1,264
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失( )	242,377	299,339
法人税、住民税及び事業税	47,129	70,759
法人税等調整額	632,579	2,942
法人税等合計	585,450	73,702
少数株主損益調整前当期純利益	343,072	225,636
少数株主利益	-	-
当期純利益	343,072	225,636

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	343,072	225,636
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	36,570	3,700
土地再評価差額金	-	138,885
その他の包括利益合計	36,570	142,585
包括利益	306,501	368,222
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	306,501	368,222
少数株主に係る包括利益	-	-

## 【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22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	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>		
当期首残高	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>		
当期首残高	786,363	241,112
当期変動額		
当期純利益	343,072	225,636
土地再評価差額金の取崩	684,403	102,960
当期変動額合計	1,027,476	122,676
当期末残高	241,112	363,789
<b>自己株式</b>		
当期首残高	7,488	7,488
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	7,488	7,488
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	887,769	1,915,245
当期変動額		
当期純利益	343,072	225,636
土地再評価差額金の取崩	684,403	102,960
当期変動額合計	1,027,476	122,676
当期末残高	1,915,245	2,037,921

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
<b>その他の包括利益累計額</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
当期首残高	5,655	42,225
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	36,570	3,700
当期変動額合計	36,570	3,700
当期末残高	42,225	38,525
<b>土地再評価差額金</b>		
当期首残高	1,069,947	385,543
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	684,403	241,845
当期変動額合計	684,403	241,845
当期末残高	385,543	627,389
<b>その他の包括利益累計額合計</b>		
当期首残高	1,064,292	343,317
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	720,974	245,546
当期変動額合計	720,974	245,546
当期末残高	343,317	588,863
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	1,952,061	2,258,562
当期変動額		
当期純利益	343,072	225,636
土地再評価差額金の取崩	684,403	102,960
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	720,974	245,546
当期変動額合計	306,501	368,222
当期末残高	2,258,562	2,626,785

## 【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22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24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( )	242,377	299,339
減価償却費	76,314	65,493
減損損失	1,244,403	-
貸倒引当金の増減額( は減少)	18,727	130
賞与引当金の増減額( は減少)	4,018	2,740
退職給付引当金の増減額( は減少)	15,984	17,297
受取利息及び受取配当金	5,927	4,757
支払利息	778,632	482,069
有形固定資産売却損益( は益)	967	-
投資有価証券評価損益( は益)	18,739	-
売上債権の増減額( は増加)	217,237	75,839
たな卸資産の増減額( は増加)	14,347,675	5,403,779
仕入債務の増減額( は減少)	3,332,287	823,618
その他の流動資産の増減額( は増加)	155,952	178,352
その他の固定資産の増減額( は増加)	2,744	13,589
その他の流動負債の増減額( は減少)	324,297	127,643
預り敷金及び保証金の増減額( は減少)	676,676	203,331
その他	14,668	116,562
小計	12,229,614	4,947,847
利息及び配当金の受取額	5,950	4,765
利息の支払額	733,440	464,642
法人税等の支払額	24,427	63,009
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,477,697	4,424,961
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	5,330	15,495
有形固定資産の売却による収入	3,278,944	-
有形固定資産の除却による支出	-	1,260
投資有価証券の売却による収入	105,850	-
その他	4,163	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,383,626	16,755
<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)	10,226,920	5,208,080
長期借入れによる収入	4,367,400	3,598,900
長期借入金の返済による支出	9,345,912	4,117,200
配当金の支払額	67	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,205,499	5,726,380
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	344,175	1,318,174
現金及び現金同等物の期首残高	3,680,757	3,336,581
現金及び現金同等物の期末残高	3,336,581	2,018,407

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

1 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称 セントラルライフ(株)

2 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

3 会計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

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)

ロ．時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

ヘッジ会計の要件を満たすものについては、ヘッジ会計を適用しております。

たな卸資産

イ．販売用不動産・不動産事業支出金

個別法による原価法(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)

ロ．貯蔵品

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

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

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

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。



(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

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。

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。

(4) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金利息

ヘッジ方針

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

ヘッジ有効性評価の方法

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

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

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

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

【会計方針の変更】

該当事項はありません。

【未適用の会計基準等】

該当事項はありません。

【表示方法の変更】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「固定負債」に独立掲記していた「長期預り敷金保証金」は、金額的重要性が減少したため、当連結会計年度より、「固定負債」の「その他」に含める表示方法としております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「長期預り敷金保証金」として表示していた478,641千円は、「固定負債」の「その他」として組み替えております。

【会計上の見積りの変更】

該当事項はありません。

【追加情報】

(1) 販売用不動産から有形固定資産への振替

所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資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。

建物及び構築物	505,440千円
土地	1,309,700千円
その他	0千円
計	1,815,140千円

これによる損益に与える影響はありません。

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。

(2) 会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

## 【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

## 1. 事業用土地の再評価

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

再評価の方法

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

再評価を行った年月日 平成12年3月31日

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	千円	1,096,285千円
上記のうち賃貸等不動産に係る当連結会計年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	千円	1,093,615千円

## 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。

## (1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
販売用不動産	6,236,043千円	1,722,547千円
不動産事業支出金	7,902,728千円	5,622,443千円
建物及び構築物	568,379千円	1,037,201千円
土地	4,246,131千円	5,555,831千円
計	18,953,282千円	13,938,023千円

上記のほか、差入及び供託している内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
関係会社株式(連結上全額消去)	10,000千円	10,000千円
住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金(投資その他の資産・その他)	183,000千円	191,000千円
全国不動産信用保証㈱への差入保証基金預託金(投資その他の資産・その他)	60,000千円	60,000千円
投資有価証券	162,781千円	166,439千円

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。

## (2) 担保付債務

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
短期借入金	11,628,080千円	5,672,000千円
長期借入金	7,983,300千円	7,415,000千円
計	19,611,380千円	13,087,000千円

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。

## 3. 保証債務

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務	1,354,083千円	659,239千円

4. 連結会計年度末日満期手形

連結会計年度末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。

なお、当連結会計年度末日が金融機関の休日であったため、次の連結会計年度末日満期手形が、連結会計年度末残高に含まれております。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
支払手形	千円	22,995千円

5. 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。

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。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
契約による総額	11,254,000千円	7,272,000千円
借入実行残高	8,850,000千円	5,672,000千円
差引額	2,404,000千円	1,600,000千円

(連結損益計算書関係)

1. 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
売上原価	213,796千円	319,392千円

2. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
広告宣伝費	727,301千円	489,638千円
給与手当	757,302千円	605,995千円
賞与引当金繰入額	20,403千円	19,483千円
退職給付費用	28,175千円	25,694千円

3. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

固定資産売却益の内容は、賃貸用ビル(東京都新宿区)の売却に伴う建物及び土地等であります。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

4. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
建物及び構築物	986千円	千円
その他	59千円	10千円
撤去費用	6千円	1,254千円
計	1,052千円	1,264千円

5. 減損損失

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

当社企業グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

場所	用途	種類
東京都新宿区	賃貸	土地及び建物

当社企業グループは、資産を物件別にグルーピングしております。

当該物件は当連結会計年度において売却する予定となり、時価が帳簿価額に対し著しく下落しているため売却予定価額まで減額し、当該減少額を減損損失(1,244,403千円)として特別損失に計上しております。

その内訳は、土地1,003,905千円及び建物240,498千円であります。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金	
当期発生額	3,700千円
組替調整額	千円
税効果調整前	3,700千円
税効果額	千円
その他有価証券評価差額金	3,700千円
土地再評価差額金	
当期発生額	千円
組替調整額	千円
税効果調整前	千円
税効果額	138,885千円
土地再評価差額金	138,885千円
その他の包括利益合計	142,585千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	7,747,000			7,747,000
合計	7,747,000			7,747,000
自己株式				
普通株式	6,875			6,875
合計	6,875			6,875

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。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	7,747,000			7,747,000
合計	7,747,000			7,747,000
自己株式				
普通株式	6,875			6,875
合計	6,875			6,875

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)

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

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
現金及び預金	3,336,581千円	2,018,407千円
現金及び現金同等物	3,336,581千円	2,018,407千円

2. 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
保有目的変更によるたな卸資産 から有形固定資産への振替額	千円	1,815,140千円



(リース取引関係)

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

前連結会計年度(平成23年3月31日)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	3,047千円	1,571千円	1,476千円
合計	3,047千円	1,571千円	1,476千円

当連結会計年度(平成24年3月31日)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	3,047千円	2,080千円	967千円
合計	3,047千円	2,080千円	967千円

2. 未経過リース料期末残高相当額

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
1年以内	533千円	1,009千円
1年超	1,009千円	千円
合計	1,542千円	1,009千円

3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

	前連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
支払リース料	734千円	734千円
減価償却費相当額	509千円	509千円
支払利息相当額	86千円	61千円

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。

5. 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はないため、項目等の記載は省略しております。

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

前連結会計年度(平成23年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,336,581	3,336,581	
(2) 受取手形及び売掛金( )	228,283	228,283	
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	164,053	164,053	
資産計	3,728,918	3,728,918	
(1) 支払手形及び買掛金	1,307,478	1,307,478	
(2) 短期借入金	11,628,080	11,628,080	
(3) 長期借入金	7,983,300	7,952,149	31,150
負債計	20,918,858	20,887,707	31,150
デリバティブ取引			

( ) 受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

当連結会計年度(平成24年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,018,407	2,018,407	
(2) 受取手形及び売掛金( )	303,938	303,938	
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	167,753	167,753	
資産計	2,490,099	2,490,099	
(1) 支払手形及び買掛金	479,796	479,796	
(2) 短期借入金	6,420,000	6,420,000	
(3) 長期借入金	7,465,000	7,442,934	22,065
負債計	14,364,796	14,342,731	22,065
デリバティブ取引			

( ) 受取手形及び売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

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

資産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 受取手形及び売掛金

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

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

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

**負債**

(1) 支払手形及び買掛金、並びに(2) 短期借入金

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

(3) 長期借入金

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

区分	平成23年3月31日	平成24年3月31日
非上場株式	3,740千円	3,740千円

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

(注) 3 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成23年3月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	3,333,868
受取手形及び売掛金	228,283
投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	
合計	3,562,152

当連結会計年度(平成24年3月31日)

	1年以内 (千円)
現金及び預金	2,015,688
受取手形及び売掛金	303,938
投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	
合計	2,319,626

(注) 4 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成23年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	3,608,900	3,756,400	136,400	136,400	136,400	208,800
合計	3,608,900	3,756,400	136,400	136,400	136,400	208,800

当連結会計年度(平成24年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	5,061,580	1,882,354	141,896	141,896	141,896	95,378
合計	5,061,580	1,882,354	141,896	141,896	141,896	95,378

(注) 5 特別当座貸越契約は、短期間で更新され、市場金利を反映していることから記載しておりません。なお、連結会計年度末の借入未実行残高は以下のとおりであります。

	平成23年3月31日	平成24年3月31日
借入未実行残高	2,404,000千円	1,600,000千円

[次へ](#)

(有価証券関係)

1 その他有価証券

前連結会計年度(平成23年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	31,617	25,706	5,911
小計	31,617	25,706	5,911
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	132,436	180,573	48,137
小計	132,436	180,573	48,137
合計	164,053	206,279	42,225

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

2 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

当連結会計年度(平成24年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	71,047	65,299	5,748
小計	71,047	65,299	5,748
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	96,706	140,979	44,273
小計	96,706	140,979	44,273
合計	167,753	206,279	38,525

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

2 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23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	105,850		
合計	105,850		

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

### 3 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23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18,739千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。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

[次へ](#)

(デリバティブ取引関係)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23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23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(金利関連)

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

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	210,000	180,000	(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。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

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	180,000		(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)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付企業年金制度を採用しております。

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。

2. 退職給付債務等の内容

(確定給付企業年金、退職一時金)

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。

退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
イ. 退職給付債務	279,251千円	293,861千円
ロ. 年金資産	212,179千円	244,086千円
ハ. 退職給付引当金(イ-ロ)	67,072千円	49,775千円

退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
イ. 退職給付費用	29,677千円	31,305千円

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	2,714,874千円	2,709,503千円
減損損失	26,082千円	22,845千円
たな卸資産評価損	240,313千円	45,651千円
賞与引当金	12,575千円	12,818千円
貸倒引当金	447千円	469千円
退職給付引当金	27,301千円	17,687千円
ゴルフ会員権評価損	19,083千円	16,715千円
未払事業税	15,356千円	10,510千円
その他	80,575千円	83,028千円
繰延税金資産小計	3,136,611千円	2,919,231千円
評価性引当額	3,130,825千円	2,913,092千円
繰延税金資産合計	5,785千円	6,138千円
繰延税金負債		
その他	10千円	3,306千円
繰延税金負債合計	10千円	3,306千円
繰延税金資産(負債)の純額	5,774千円	2,832千円

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。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	5,666千円	6,138千円
固定資産 - 繰延税金資産	119千円	千円
固定負債 - 繰延税金負債	10千円	3,306千円

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

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
法定実効税率		40.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		1.9%
住民税均等割等		2.7%
税率変更による期末繰延税金資産及び期末繰延税金負債の減額修正		0.1%
土地再評価差額金の取崩		14.0%
評価性引当額の増減		8.7%
その他		2.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率		24.6%

(注) 前連結会計年度は、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。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の40.7%から、平成24年4月1日に開始する連結会計年度から平成26年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については38.0%に、平成27年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については35.6%となります。

この税率変更により、短期繰延税金資産は369千円減少し、長期繰延税金負債は484千円減少し、法人税等調整額は115千円減少しております。また、再評価に係る繰延税金負債は138,885千円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

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

平成23年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は157,050千円(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)、売却損益は967千円(特別利益に計上)、減損損失は1,244,403千円(特別損失に計上)であります。

平成24年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は119,749千円(主な賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

		前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高(千円)	9,331,202	4,757,957
	期中増減額(千円)	4,573,245	1,779,930
	期末残高(千円)	4,757,957	6,537,887
期末時価(千円)		3,231,407	5,410,415

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、リニューアル工事(7,950千円)であり、主な減少額は減価償却費(64,664千円)、売却(3,271,141千円)及び減損損失(1,244,403千円)であります。  
 当連結会計年度の主な増加額は、販売用不動産からの振替(1,815,140千円)、リニューアル工事(11,625千円)であり、主な減少額は減価償却費(53,960千円)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。

[前へ](#)

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円) (注)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	28,817,609	3,260,869	32,078,479	49,501	32,127,981
セグメント間の内部 売上高又は振替高		8,814	8,814		8,814
計	28,817,609	3,269,684	32,087,294	49,501	32,136,795
セグメント利益	1,540,600	521,047	2,061,648	18,189	2,079,837
セグメント資産	19,677,514	5,421,682	25,099,196	34,336	25,133,533
その他の項目					
減価償却費	2,243	65,864	68,108	150	68,258
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額		7,950	7,950		7,950

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

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円) (注) 1	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)		
売上高					
外部顧客への売上高	13,092,853	3,097,400	16,190,254	36,985	16,227,240
セグメント間の内部 売上高又は振替高		10,657	10,657		10,657
計	13,092,853	3,108,058	16,200,911	36,985	16,237,897
セグメント利益	673,580	505,424	1,179,005	5,313	1,184,318
セグメント資産(注) 2	11,528,315	6,861,038	18,389,354	56,032	18,445,386
その他の項目					
減価償却費	1,575	54,498	56,074	141	56,215
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	42,310	1,752,624	1,794,935		1,794,935

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、保険代理事業等を含んでおります。

2 「追加情報」に記載のとおり、所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資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、セグメント資産が1,773,133千円少なく計上され、不動産賃貸・管理事業について、セグメント資産が1,731,126千円多く計上されております。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、この変更による振替額として不動産販売事業は42,007千円、不動産賃貸・管理事業は1,731,126千円が含まれております。

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

売上高	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	32,087,294	16,200,911
「その他」の区分の売上高	49,501	36,985
セグメント間取引消去	8,814	10,657
連結財務諸表の売上高	32,127,981	16,227,240

利益	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	2,061,648	1,179,005
「その他」の区分の利益	18,189	5,313
セグメント間取引消去	1,084	1,026
全社費用(注)	633,432	589,521
連結財務諸表の営業利益	1,445,321	593,770

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

資産	前連結会計年度 (千円)	当連結会計年度 (千円)
報告セグメント計	25,099,196	18,389,354
「その他」の区分の資産	34,336	56,032
全社資産(注) 1 (注) 2	462,262	643,949
連結財務諸表の資産合計	25,595,795	19,089,335

(注) 1 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない提出会社での長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

2 「追加情報」に記載のとおり、所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資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、全社資産について、資産が42,007千円多く計上されております。

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)	前連結 会計年度 (千円)	当連結 会計年度 (千円)
減価償却費	68,108	56,074	150	141	8,055	9,277	76,314	65,493
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 (注)	7,950	1,794,935				47,918	7,950	1,842,853

(注) 「追加情報」に記載のとおり、所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替いたしました。この変更による振替額として、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額に42,007千円が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高 (千円)	関連するセグメント名
五洋建設株	5,213,774	不動産販売事業及び 不動産賃貸・管理事業

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高 (千円)	関連するセグメント名
五洋建設株	2,453,161	不動産販売事業及び 不動産賃貸・管理事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

	報告セグメント			その他 (千円)	全社・消去 (千円)	合計 (千円)
	不動産販売事業 (千円)	不動産賃貸 ・管理事業 (千円)	計 (千円)			
減損損失		1,244,403	1,244,403			1,244,403

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23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23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23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23年4月1日 至 平成24年3月31日)

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22年4月1日 至 平成23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23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
1株当たり純資産額	291円79銭	339円37銭
1株当たり当期純利益	44円32銭	29円15銭

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

項目	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
当期純利益(千円)	343,072	225,636
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純利益(千円)	343,072	225,636
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)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	11,628,080	6,420,000	2.9	
1年以内に返済予定の長期借入金	3,608,900	5,061,580	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。)	4,374,400	2,403,420	2.6	平成25年4月 ~平成33年5月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)				
合計	19,611,380	13,885,000		

(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	1,882,354	141,896	141,896	141,896

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	3,172,395	7,672,461	10,754,520	16,227,240
税金等調整前四半期(当期) 純利益又は税金等調整前四 半期純損失( ) (千円)	287,347	491,180	274,458	299,339
四半期(当期)純利益又は四 半期純損失( ) (千円)	307,062	452,332	216,360	225,636
1株当たり四半期(当期)純 利益又は1株当たり四半期 純損失( ) (円)	39.67	58.43	27.95	29.15

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又 は1株当たり四半期純損失 ( ) (円)	39.67	98.11	30.48	1.19

## 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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,942,005	1,906,568
売掛金	12,155	15,474
不動産事業未収入金	84,164	148,476
販売用不動産	<sup>3</sup> 8,362,083	<sup>3</sup> 3,394,094
不動産事業支出金	<sup>3</sup> 7,958,735	<sup>3</sup> 5,705,350
貯蔵品	2,480	4,915
前払費用	102,012	149,859
その他	139,277	305,681
貸倒引当金	233	349
流動資産合計	19,602,682	11,630,070
固定資産		
有形固定資産		
建物	<sup>3</sup> 1,882,737	<sup>3</sup> 2,844,233
減価償却累計額	1,270,619	1,765,110
建物(純額)	612,117	1,079,123
構築物	<sup>3</sup> 8,969	<sup>3</sup> 18,832
減価償却累計額	7,105	13,783
構築物(純額)	1,863	5,048
車両運搬具	49,790	49,790
減価償却累計額	44,250	46,288
車両運搬具(純額)	5,539	3,501
工具、器具及び備品	45,766	45,930
減価償却累計額	40,997	42,244
工具、器具及び備品(純額)	4,769	3,685
土地	<sup>2, 3</sup> 4,256,227	<sup>2, 3</sup> 5,565,927
有形固定資産合計	4,880,518	6,657,286
無形固定資産		
ソフトウェア	4,357	3,789
電話加入権	6,631	6,631
無形固定資産合計	10,988	10,420
投資その他の資産		
投資有価証券	<sup>3</sup> 167,793	<sup>3</sup> 171,493
関係会社株式	<sup>3</sup> 10,000	<sup>3</sup> 10,000
長期前払費用	1,183	1,380
長期預託保証金	<sup>3</sup> 245,100	<sup>3</sup> 253,100
その他	221,377	226,616
貸倒引当金	46,600	46,600
投資その他の資産合計	598,854	615,991
固定資産合計	5,490,361	7,283,698
資産合計	25,093,043	18,913,769

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	847,285	5 101,921
買掛金	13,575	18,810
不動産事業未払金	268,753	196,854
短期借入金	3, 6 11,628,080	1, 3, 6 6,820,000
1年内返済予定の長期借入金	3 3,608,900	3 5,061,580
未払金	17,237	13,118
未払費用	66,640	84,150
未払法人税等	22,882	5,471
未払消費税等	132,101	-
前受金	118,991	29,488
不動産事業受入金	152,603	376,669
預り金	71,243	90,092
賞与引当金	16,733	18,822
その他	848	685
流動負債合計	16,965,876	12,817,664
固定負債		
長期借入金	3 4,374,400	3 2,403,420
繰延税金負債	-	3,123
再評価に係る繰延税金負債	2 1,119,059	2 980,173
退職給付引当金	66,331	49,357
長期預り敷金保証金	479,181	275,850
その他	-	18,085
固定負債合計	6,038,972	3,730,010
負債合計	23,004,849	16,547,674
<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		
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		
繰越利益剰余金	12,755	19,598
利益剰余金合計	70,744	103,098
自己株式	7,488	7,488
株主資本合計	1,744,876	1,777,230
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	42,225	38,525
土地再評価差額金	2 385,543	2 627,389
評価・換算差額等合計	343,317	588,863
純資産合計	2,088,194	2,366,094
負債純資産合計	25,093,043	18,913,769

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
<b>売上高</b>		
不動産販売事業売上高	28,817,609	13,092,853
不動産賃貸管理事業売上高	1,318,437	342,182
その他の事業売上高	49,501	36,985
<b>売上高合計</b>	<b>30,185,548</b>	<b>13,472,022</b>
<b>売上原価</b>		
不動産販売事業売上原価	<sup>2</sup> 25,209,557	<sup>2</sup> 10,926,748
不動産賃貸管理事業売上原価	955,379	217,170
<b>売上原価合計</b>	<b>26,164,936</b>	<b>11,143,919</b>
<b>売上総利益</b>	<b>4,020,612</b>	<b>2,328,102</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>	<sup>3</sup> 2,814,357	<sup>3</sup> 2,146,687
<b>営業利益</b>	<b>1,206,254</b>	<b>181,415</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	1,102	678
受取配当金	4,807	<sup>1</sup> 154,058
受取賃貸料	<sup>1</sup> 613,560	<sup>1</sup> 310,239
その他	5,010	1,143
<b>営業外収益合計</b>	<b>624,481</b>	<b>466,120</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	780,310	487,757
賃貸費用	172,976	114,263
その他	88,773	14,805
<b>営業外費用合計</b>	<b>1,042,059</b>	<b>616,826</b>
<b>経常利益</b>	<b>788,675</b>	<b>30,709</b>
<b>特別利益</b>		
貸倒引当金戻入額	650	-
固定資産売却益	<sup>4</sup> 967	-
その他	3	-
<b>特別利益合計</b>	<b>1,621</b>	<b>-</b>
<b>特別損失</b>		
固定資産除却損	<sup>5</sup> 997	<sup>5</sup> 1,264
減損損失	<sup>6</sup> 1,244,403	-
投資有価証券評価損	18,739	-
その他	13,280	-
<b>特別損失合計</b>	<b>1,277,421</b>	<b>1,264</b>
<b>税引前当期純利益又は税引前当期純損失( )</b>	<b>487,123</b>	<b>29,444</b>
<b>法人税、住民税及び事業税</b>	<b>65,184</b>	<b>108,992</b>
<b>法人税等調整額</b>	<b>634,358</b>	<b>3,123</b>
<b>法人税等合計</b>	<b>699,543</b>	<b>105,868</b>
<b>当期純利益</b>	<b>212,419</b>	<b>135,313</b>

## 【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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		10,342,143	41.0	4,589,795	42.0
建物関係費		14,653,618	58.1	6,656,345	60.9
たな卸資産簿価切下額		213,796	0.9	319,392	2.9
合計		25,209,557	100.0	10,926,748	100.0
不動産賃貸・管理事業					
外注費		704,247	73.7	44,182	20.3
人件費	1	8,004	0.8		
諸経費	2	243,126	25.5	172,987	79.7
合計		955,379	100.0	217,170	100.0
売上原価合計		26,164,936		11,143,919	

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
		金額(千円)		金額(千円)	
1 人件費のうち主なもの					
給与手当			6,657		
退職給付費用			246		
2 諸経費のうち主なもの					
租税公課			50,683		32,704
修繕費			3,534		5,716
水道光熱費			70,677		34,613
賃借料			41,009		40,687
減価償却費			65,668		54,179

(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22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	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>		
当期首残高	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>		
当期首残高	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>		
当期首残高	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>繰越利益剰余金</b>		
当期首残高	909,578	12,755
当期変動額		
当期純利益	212,419	135,313
土地再評価差額金の取崩	684,403	102,960
当期変動額合計	896,823	32,353
当期末残高	12,755	19,598
<b>利益剰余金合計</b>		
当期首残高	826,078	70,744
当期変動額		
当期純利益	212,419	135,313
土地再評価差額金の取崩	684,403	102,960
当期変動額合計	896,823	32,353
当期末残高	70,744	103,098
<b>自己株式</b>		
当期首残高	7,488	7,488
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	7,488	7,488
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	848,053	1,744,876
当期変動額		
当期純利益	212,419	135,313
土地再評価差額金の取崩	684,403	102,960
当期変動額合計	896,823	32,353
当期末残高	1,744,876	1,777,230

	前事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)	当事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24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>		
当期首残高	5,655	42,225
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	36,570	3,700
当期変動額合計	36,570	3,700
当期末残高	42,225	38,525
<b>土地再評価差額金</b>		
当期首残高	1,069,947	385,543
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	684,403	241,845
当期変動額合計	684,403	241,845
当期末残高	385,543	627,389
<b>評価・換算差額等合計</b>		
当期首残高	1,064,292	343,317
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	720,974	245,546
当期変動額合計	720,974	245,546
当期末残高	343,317	588,863
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	1,912,345	2,088,194
当期変動額		
当期純利益	212,419	135,313
土地再評価差額金の取崩	684,403	102,960
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	720,974	245,546
当期変動額合計	175,849	277,899
当期末残高	2,088,194	2,366,094



## 【重要な会計方針】

### 1 有価証券の評価基準及び評価方法

#### (1) 子会社株式

移動平均法による原価法

#### (2) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

### 2 デリバティブ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。

### 3 たな卸資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 販売用不動産・不動産事業支出金

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

#### (2) 貯蔵品

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

### 4 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、建物・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 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。

#### (2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

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

#### (3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

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。

### 5 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(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。

(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。

6 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金利息

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

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

(2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

【会計方針の変更】

該当事項はありません。

【表示方法の変更】

(貸借対照表関係)

前事業年度において、「投資その他の資産」の「その他」に含めていた「長期預託保証金」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「投資その他の資産」の「その他」に表示していた466,477千円は、「長期預託保証金」245,100千円、「その他」221,377千円として組み替えております。

(損益計算書関係)

1 前事業年度において、「販売費及び一般管理費」の主要な費目及び金額の注記に記載していた「租税公課」は、金額的重要性が減少したため、当事業年度より記載を省略しております。

なお、前事業年度の「租税公課」は、170,094千円であります。

2 前事業年度において、「販売費及び一般管理費」の主要な費目及び金額の注記に記載していなかった「賃借料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より注記することとしております。

この結果、前事業年度において表示していなかった「賃借料」134,339千円は、「販売費及び一般管理費」の主要な費目及び金額の注記に記載することとしております。

【会計上の見積りの変更】

該当事項はありません。

【追加情報】

(1) 販売用不動産から有形固定資産への振替

所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資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。

建物	501,864千円
構築物	3,575千円
工具、器具及び備品	0千円
土地	1,309,700千円
計	1,815,140千円

これによる損益に与える影響はありません。

(2) 会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

1. 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれている主なものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
短期借入金	千円	400,000千円

2. 事業用土地の再評価

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

再評価の方法

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

再評価を行った年月日 平成12年3月31日

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	千円	1,096,285千円
上記のうち賃貸等不動産に係る当連結会計年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	千円	1,093,615千円

3. 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。

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
販売用不動産	6,236,043千円	1,722,547千円
不動産事業支出金	7,902,728千円	5,622,443千円
建物	567,340千円	1,032,891千円
構築物	1,038千円	4,310千円
土地	4,246,131千円	5,555,831千円
関係会社株式	10,000千円	10,000千円
計	18,963,282千円	13,948,023千円

上記のほか、差入及び供託している内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅販売瑕疵担保保証金(長期預託保証金)	183,000千円	191,000千円
全国不動産信用保証(株)への差入保証基金預託金(長期預託保証金)	60,000千円	60,000千円
投資有価証券	162,781千円	166,439千円

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。

(2) 担保付債務

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
短期借入金	11,628,080千円	5,672,000千円
長期借入金	7,983,300千円	7,415,000千円
計	19,611,380千円	13,087,000千円

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。

4. 保証債務

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務	1,354,083千円	659,239千円

5. 事業年度末日満期手形

事業年度末日満期手形の会計処理については、手形交換日をもって決済処理しております。

なお、当事業年度末日が金融機関の休日であったため、次の事業年度末日満期手形が、事業年度末残高に含まれております。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
支払手形	千円	22,995千円

6. 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。

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
契約による総額	11,254,000千円	7,272,000千円
借入実行残高	8,850,000千円	5,672,000千円
差引額	2,404,000千円	1,600,000千円

(損益計算書関係)

1. 各科目に含まれている関係会社に対する主なものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
受取配当金	千円	150,000千円
受取賃貸料	2,137千円	2,924千円

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

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
不動産販売事業売上原価	213,796千円	319,392千円

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

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
広告宣伝費	726,746千円	488,749千円
販売手数料	278,005千円	155,903千円
給与手当	678,579千円	590,902千円
賃借料	134,339千円	151,912千円
手数料	148,226千円	109,404千円
賞与引当金繰入額	16,733千円	18,822千円
退職給付費用	25,322千円	24,933千円
減価償却費	8,232千円	9,147千円

おおよその割合

販売費	36%	30%
一般管理費	64%	70%

4. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

前事業年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

固定資産売却益の内容は、賃貸用ビル(東京都新宿区)の売却に伴う建物及び土地等であります。

当事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

5. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
建物	986千円	千円
工具、器具及び備品	4千円	10千円
撤去費用	6千円	1,254千円
計	997千円	1,264千円

## 6. 減損損失

前事業年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

場所	用途	種類
東京都新宿区	賃貸	土地及び建物

当社は、資産を物件別にグルーピングしております。

当該物件は当事業年度において売却する予定となり、時価が帳簿価額に対し著しく下落しているため売却予定価額まで減額し、当該減少額を減損損失(1,244,403千円)として特別損失に計上しております。

その内訳は、土地1,003,905千円及び建物240,498千円であります。

当事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

## (株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

## 自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 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	6,875			6,875
合計	6,875			6,875

当事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

## 自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 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	6,875			6,875
合計	6,875			6,875



(リース取引関係)

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

前事業年度(平成23年3月31日)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具	3,047千円	1,571千円	1,476千円
合計	3,047千円	1,571千円	1,476千円

当事業年度(平成24年3月31日)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具	3,047千円	2,080千円	967千円
合計	3,047千円	2,080千円	967千円

2. 未経過リース料期末残高相当額

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1年以内	533千円	1,009千円
1年超	1,009千円	千円
合計	1,542千円	1,009千円

3. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

	前事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
支払リース料	734千円	734千円
減価償却費相当額	509千円	509千円
支払利息相当額	86千円	61千円

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。

5. 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はないため、項目等の記載は省略しております。

[次へ](#)

(有価証券関係)

前事業年度(平成23年3月31日)

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

当事業年度(平成24年3月31日)

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

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	2,714,874千円	2,709,503千円
減損損失	26,082千円	22,845千円
たな卸資産評価損	240,313千円	45,651千円
賞与引当金	6,808千円	7,154千円
貸倒引当金	94千円	132千円
退職給付引当金	26,990千円	17,590千円
ゴルフ会員権評価損	19,083千円	16,715千円
未払事業税	6,171千円	千円
その他	79,743千円	81,856千円
繰延税金資産小計	3,120,162千円	2,901,451千円
評価性引当額	3,120,162千円	2,901,451千円
繰延税金資産合計	千円	千円
繰延税金負債		
その他	千円	3,123千円
繰延税金負債合計	千円	3,123千円
繰延税金資産(負債)の純額	千円	3,123千円

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

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
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		16.2%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		207.3%
住民税均等割等		26.4%
税率変更による期末繰延税金資産及び期末繰延税金負債の減額修正		1.5%
連結納税適用による受領額		396.5%
土地再評価差額金の取崩		142.3%
評価性引当額の増減		304.7%
税効果会計適用後の法人税等の負担率		359.6%

(注) 前事業年度は、税引前当期純損失のため記載を省略しております。

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の40.7%から、平成24年4月1日に開始する事業年度から平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については38.0%に、平成27年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については35.6%となります。

この税率変更により、長期繰延税金負債は442千円減少し、法人税等調整額が同額減少しております。また、再評価に係る繰延税金負債は138,885千円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
1株当たり純資産額	269円78銭	305円69銭
1株当たり当期純利益	27円44銭	17円48銭

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

項目	前事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当事業年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)
当期純利益(千円)	212,419	135,313
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純利益(千円)	212,419	135,313
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)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高(千円)
有形固定資産							
建物	1,882,737	961,495		2,844,233	1,765,110	59,824	1,079,123
構築物	8,969	9,862		18,832	13,783	390	5,048
車両運搬具	49,790			49,790	46,288	2,038	3,501
工具、器具及び備品	45,766	664	500	45,930	42,244	1,073	3,685
土地	4,256,227	1,309,700		5,565,927			5,565,927
有形固定資産計	6,243,491	2,281,722	500	8,524,714	1,867,427	63,326	6,657,286
無形固定資産							
ソフトウェア	11,959	1,500	4,200	9,259	5,470	2,068	3,789
電話加入権	6,631			6,631			6,631
無形固定資産計	18,590	1,500	4,200	15,890	5,470	2,068	10,420
長期前払費用	3,328	1,000	1,434	2,894	1,513	802	1,380

- (注) 1 建物の当期増加額の主なものは、所有目的変更による販売用不動産からの振替によるものであります。  
 福岡県福岡市中央区 オフィスビル 677,105千円  
 東京都千代田区 オフィスビル 259,424千円
- 2 土地の当期増加額の主なものは、所有目的変更による販売用不動産からの振替によるものであります。  
 福岡県福岡市中央区 オフィスビル 959,700千円  
 東京都千代田区 オフィスビル 350,000千円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	46,833	349		233	46,949
賞与引当金	16,733	18,822	16,733		18,822

- (注) 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) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	2,487
預金	
当座預金	32,939
普通預金	871,140
定期預金	1,000,000
預金計	1,904,080
合計	1,906,568

b 売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
安田ファシリティークス(株)	4,935
五洋建設(株)	3,581
あいおいニッセイ同和損害保険(株)	2,345
青山商事(株)	576
(株)損害保険ジャパン	559
その他	3,477
計	15,474

ロ 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(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)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{366}$
12,155	123,924	120,605	15,474	88.6	40.8

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

c 不動産事業未収入金  
 イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
ナイス㈱	106,071
㈱長谷工アーベスト	33,974
その他	8,430
計	148,476

ロ 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成24年4月	148,176
” 5月	300
計	148,476

d 販売用不動産

区分	金額(千円)
中高層住宅	3,198,190
その他	195,903
計	3,394,094

イ 中高層住宅

地域別	戸数(戸)	金額(千円)
北海道地区	26	590,817
東北地区	6	115,003
関東地区	77	2,492,370
計	109	3,198,190

□ その他

地域別	面積 (㎡)	金額(千円)
関東地区	98.32	187,631
近畿地区	1,058.48	6,193
中国地区	2,147.12	2,078
計	3,303.92	195,903

(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	5,701,300
その他	4,050
計	5,705,350

イ 中高層住宅

地域別	面積 (㎡)	金額(千円)
北海道地区	8,709.77	847,369
東北地区	2,404.02	360,491
関東地区	8,235.47	2,897,890
近畿地区	3,393.05	595,562
四国地区	1,242.97	585,743
九州地区	912.26	414,242
計	24,897.54	5,701,300

(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。

□ その他

地域別	面積 (㎡)	金額(千円)
関東地区	135.16	4,050
計	135.16	4,050

f 貯蔵品

区分	金額(千円)
収入印紙	4,442
販促用粗品等	257
調査問合票	88
その他	127
計	4,915



## 負債の部

## a 支払手形

## イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)長谷工コーポレーション	67,271
(株)翔洋	19,635
(株)竹藤工業	11,655
(株)鈴木東建	3,360
計	101,921

## ロ 期日別内訳

期日別	金額(千円)
平成24年4月	34,650
” 6月	67,271
計	101,921

## b 買掛金

相手先	金額(千円)
(株)三協	4,537
セントラルライフ(株)	1,901
合同会社インテリア・サイトウ	1,606
(株)エポス	1,329
東京電力(株)	1,121
その他	8,314
計	18,810

c 不動産事業未払金

相手先	金額(千円)
(株)ジェイウィル	20,954
ナイス(株)	19,565
(株)鈴木東建	17,476
(株)i・e・sリビング倶楽部	16,363
能美防災(株)	15,225
その他	107,269
計	196,854

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	5,672,000
みずほ信託銀行(株)	676,000
セントラルライフ(株)	400,000
(株)商工組合中央金庫	72,000
計	6,820,000

e 長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)りそな銀行	945,000 ( 285,000 )
(株)愛媛銀行	871,800 ( 150,800 )
(株)東京スター銀行	743,700 ( 743,700 )
(株)みずほコーポレート銀行	730,000 ( 730,000 )
(株)広島銀行	585,000 ( 585,000 )
その他	3,589,500 ( 2,567,080 )
計	7,465,000 ( 5,061,580 )

(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。

f 再評価に係る繰延税金負債

区分	金額(千円)
事業用土地の再評価差額に係る税金相当額	980,173
計	980,173

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

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

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

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

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、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52期(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)平成23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23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53期第1四半期(自 平成23年4月1日 至 平成23年6月30日)平成23年8月12日関東財務局長に提出

第53期第2四半期(自 平成23年7月1日 至 平成23年9月30日)平成23年11月11日関東財務局長に提出

第53期第3四半期(自 平成23年10月1日 至 平成23年12月31日)平成24年2月10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24年6月28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 高橋 秀法 印  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 櫻井 均 印  
業務執行社員

#### < 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23年4月1日から平成24年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

#### 連結財務諸表に対する経営者の責任

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

#### 監査人の責任

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

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

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

#### 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社及び連結子会社の平成24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24年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

#### 監査人の責任

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

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

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

#### 監査意見

当監査法人は、セントラル総合開発株式会社が平成24年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以上

- 
- ( ) 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 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24年6月28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 高橋 秀法 印  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 櫻井 均 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23年4月1日から平成24年3月31日までの第53期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

#### 財務諸表に対する経営者の責任

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

#### 監査人の責任

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

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

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

#### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、セントラル総合開発株式会社の平成24年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以上

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